Tripartiete overleg, 22 november 15.00u

Voorzitter:
Wethouder Visser (gemeente Nijmegen)

Notulen:
Robin Wouters (gemeente Nijmegen)

Conclusies en resultaten

- Corporaties en huurders zijn bijgepraat over de stand van zaken qua proces van diverse visies die de gemeente in ontwikkeling heeft. Het gaat om de Omgevingsvisie, het Nijmeegse woonbeleid, de warmte-visie / Lokale Energie Strategie en de woonzorg-visie. De corporaties en de huurders zijn aangehaakt in de hiervoor lopende processen.
- De gemeente heeft de biedingen van de corporaties geaccepteerd. De corporaties hebben de reactiebrief van de gemeente op deze biedingen geaccepteerd. Zodoende zijn deze partijen een agenda voor 2024 overeengekomen. De huurderorganisaties hebben hiermee ingestemd.
- De corporaties liggen zeer goed op koers als het gaat om de realisatie van het aantal te realiseren sociale huurwoningen tot en met 2025, de ambities worden in 2023 al gehaald.
- De gepresenteerde nieuwbouw- tabel is toegelicht en ter plekke vastgesteld (zie bijlage).
- Er zijn meer dan voldoende plannen voor sociale huurwoningen tot en met 2030. Het is vooral zaak deze plannen te realiseren en te streven naar versnelling.
- Het college zal de in het tripartiete overleg gepresenteerde opgaves opnemen in het op te stellen woonbeleid. Dat wil zeggen:
    - toevoegen van 3.700 sociale huurwoningen
    - 37% van de sociale voorraad kent een maximale huurprijs van €575,- *Noot*: in het tripartiete overleg gaven de corporaties aan de cijfers te herkennen, maar tegelijk reageerden de corporaties terughoudend op het waar kunnen maken van deze opgave. Corporaties hebben aangegeven dat dit voor hen geen grens is waarop ze kunnen of willen sturen.
    - toevoegen van 400 middeldure huurwoningen
    - toevoegen van 2.750 tot 3.250 waarbij minimaal 50% door de SSH& voor rekening wordt genomen. *Noot*: dit is nog wel onder voorbehoud van aanlevering data door onderwijs-instellingen en het aanverwante bestuurlijke overleg dat hierover nog met SSH&, universiteit en HAN gevoerd moet worden.
- De corporaties investeren in de bestaande voorraad. Dit gebeurt vooralsnog kleinschalig en levert nu enkele tientallen extra woningen op. Tegelijk bieden deze processen goede leerervaringen. Deze leerervaringen zijn van nut bij eventuele grootschaligere toepassingen in de toekomst. We verwachten op de langere termijn dat investeringen in de bestaande voorraad steeds meer van belang gaan worden aangezien de ruimte in de stad steeds beperkter gaat worden.
- De corporaties investeren versneld in het verduurzamen van de woningvoorraad als het gaat om energielabel E, F en G, conform nationale prestatie-afspraken. Investeringen in woningen met energielabel D vinden ook plaats. Omdat het hier veelal gaat om gespikkeld bezit, het om relatief weinig woningen gaat en omdat de labelsprong betrekkelijk gering is, hebben de corporaties deze investeringen opgenomen in het reguliere, meerjarige, grootschalige onderhoud.

In de bijlage is het verslag van het tripartiete overleg opgenomen.

Bijlage – Volledig verslag tripartiete overleg

Aanwezig:

- Huurdersorganisaties: Accio, HBN, Hog, De Klink, Omslag, SPH
- Corporaties: Portaal, Talis, SSH&, Woonwaarts
- Gemeente: wethouder Van Elferen, wethouder Vergunst, wethouder Visser

1. Opening

Agenda is vastgesteld.

2. Mededelingen

Wethouder Vergunst	Licht stand van zaken Omgevingsvisie toe.
HBN	Vraag huurderorganisatie HBN over nieuwe gascentrale. Antwoord: die is nodig om energie op te wekken, dit om netcongestie tegen te gaan. Netcongesties dreigt nu rem te worden op nieuwbouw. Die energie is schoner dan de kolencentrale die er eerst stond.
Wethouder Van Elferen	Licht stand van zaken Warmtevisie en Lokale Energie Strategie toe.
Hog	Vraag huurderorganisatie Hog over stand van zaken van Buurt Energie Strategie. Antwoord: gemeente onderzoekt wat er speelt in de buurt en gaat met kritische bewoners op zoek naar een vervolgproces. Gemeente werkt intussen communicatiestrategie uit. De feiten die er liggen, blijven uitgangspunt. Uitkomst onderzoek eerst afwachten.
Wethouder Visser	Licht stand van zaken woonbeleid en van woonzorg-visie toe.
De Omslag	Vraag huurdersorganisatie De Omslag over spreiding van aandachtsgroepen in de stad. Antwoord: bestaande wijk is uitgangspunt. Meer oplossingen in de bestaande voorraad (delen, splitsen). Doel is om wijken leefbaar te houden.
HBN	Vraag huurdersorganisatie HBN over toewijzing aan eigen inwoners. Antwoord: gemeente mag wettelijk maximaal 50% voor eigen inwoners reserveren. Uit cijfers blijkt dat 65% van de woningen aan eigen inwoners wordt toegewezen.

3. Reactie biedingen

Wethouder Visser	Licht biedingsbrief gemeente kort toe en benadrukt waardering partnerschap met corporaties. Concludeert dat agenda's van corporaties en gemeente overeen komen en dat we op koers liggen met de Samenwerkingsagenda Wonen. Vraagt aan deelnemers om reactie op biedingsbrief danwel reactiebrief.
HBN	Vraag HBN over wat *premium partnership* inhoudt. Antwoord: gemeente probeert corporaties in positie te brengen als het gaat om gebiedsontwikkelingen waarbij de grond in eigendom is van derde partijen. In

	Winkelsteeg starten corporaties en gemeente een pilot. De corporaties gaan nu in gesprek met de grondeigenaren om tot overeenstemming te komen over de voorwaarden van een ontwikkeling.
Accio	Vraag Accio over meer woningbouw op de campus. Antwoord: SSH& en gemeente verkennen mogelijkheden voor woningbouw in de Erasmus-toren.
CONCLUSIE	Reactiebrief en biedingsbrief vormen agenda voor 2024

4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

a. Woningbouwprogramma corporaties

Corporaties	Woningbouw t/m 2025 ligt goed op koers van Samenwerkingsagenda Wonen. Plannen voor woning-delen zitten *niet* in deze cijfers: het opdelen van zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen leidt administratief tot een hogere woningnood, omdat bewoners van onzelfstandige woningen automatisch als woningzoekenden worden geadministreerd.
BESLUIT	Gepresenteerde nieuwbouw-tabel vast te stellen.
Gemeente	Corporaties hebben in relatie tot de woonbehoefte t/m 2030 meer dan voldoende woningbouwplannen in voorbereiding. Gemeente en corporaties zetten zich in om onzekere plannen te realiseren en deze projecten te versnellen.
HBN	Uit zorgen over netcongestie.
Corporaties	Corporaties delen deze zorgen en geven aan dat zij op verschillende plekken al generatoren hebben moeten plaatsen als tijdelijke oplossing.

b. Doorwerken resultaten woonbehoefte-onderzoek

SSH&	Opgave studentenhuisvesting is nog niet exact, daarom hier nog bandbreedte. Data van onderwijsinstellingen moeten nog komen. Opgave lijkt ambitieus. Beoogde deelname van SSH& aan die opgave (50%) lijkt ook ambitieus. SSH& bepaalt later positie. Meevaller is dat buitenlandse studenten beperkte impact hebben op lokale woningmarkt. (11% van studenten universiteit komt uit buitenland, 5% van studenten hoge school).
Corporaties	Corporaties herkennen cijfers. Corporaties hebben wel moeite met grens €575,- Dit is een grens die we in Nijmegen zelf bedacht hebben en is gebaseerd op een grens die NIBUD hanteert. Het is in ieder geval geen

officiële grens[1]. Corporaties geven aan woningen tot aan deze prijsgrens niet via nieuwbouw te kunnen realiseren.

SPH — Merkt op dat begrip “betaalbaarheid” misleidend is, betaalbare koop is voor veel mensen niet betaalbaar. Gemeente en corporaties hanteren echter gangbare definities.

Accio — Merkt op dat het wenselijk is als corporaties meer middenhuur zouden realiseren.

CONCLUSIE — Wethouder Visser concludeert dat gepresenteerde opgaves kunnen worden opgenomen in het woonbeleid. Hierop geen verdere reactie.

c. Beter benutten bestaande voorraad

Corporaties — Presenteren concepten per corporatie.
Talis: +30 woningen in Nijmegen en Wijchen
Portaal: 10x splitsen in 3 onzelfstandige eenheden
Woonwaarts: 1 woning gesplitst in 3 zelfstandige eenheden
SSH&: 2 studenten op 1 kamer, optoppen, hospi housing (heeft inmiddels geleid tot 50 *matches*).

Doel: faciliteren woningbehoefte 1- en 2 persoons- huishoudens, dit type huishouden bepaalt voor relatief groot deel de woonbehoefte. Nu pionieren en ervaring opdoen met dit type projecten om zo kansen voor toekomst beter te benutten. Aandachtpunten: vergunningverlening, parkeernormen, gevolgen inkomsten voor huurtoeslag.

Accio — Vraagt of er sprake is van participatie en gesprek met omwonenden bij dit soort projecten.
Antwoord: ja, dat is zo. Via wijkbeheerders betrekken corporaties omwonenden bij gesprekken.

HBN — Vraagt of het niet logisch is dat kleine huishoudens in kleine woningen wonen (en dat grote huishoudens in grote woningen wonen).
Antwoord: deze keuze is in de huisvestingsverordening niet gemaakt. De woningvoorraad (vaak grote eengezinswoningen) sluit niet goed aan op de huidige woonbehoefte (die vooral wordt bepaald door kleine huishoudens). Oplossen is om doorstroming te stimuleren onder andere via verhuiscoach.

Omslag

Vraagt om verhuiscoach meer macht te geven.
Antwoord: dat kan niet, het is een advies aan de huurder. De huurder mag kiezen wat hij doet met dit advies.

[1] In de Nationale prestatie-afspraken tussen Rijk en Aedes is het volgende afgesproken: *“Partijen spreken af dat het aantal woningen met een huurprijs tot €550,- (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Op dit moment is de huurprijs van 46% van de totale voorraad €550,- of minder. Partijen spreken af dat dit tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft”.*

5. Duurzaamheid: energielabels

Corporaties	Verwijzen naar nationale prestatie-afspraken. Corporaties geven prioriteit aan verduurzaming van woningen met energielabel E, F en G. Hierop versnelling en extra investeringen. Corporaties hebben relatief weinig woningen in label D. Verduurzaming hiervan is extra, maar corporaties nemen woningen met deze labels wel mee in het reguliere renovatieprogramma. Woningen worden daarna minimaal label B. Corporaties passen geen huurverhoging toe op woningen met slechte labels.
De Klink	Bevestigt dat er geen huurverhoging wordt berekend bij huurders die wonen in een woning met label D of slechter.
Wethouder Van Elferen	Geeft aan onder de indruk te zijn van investeringen van corporaties op het gebied van duurzaamheid. Geeft aan dat relatie met nationale prestatie-afspraken helder is. Vat samen dat label D niet in extra programma zit (waarin corporaties prioriteit geven aan label E, F en G) maar dat label D wel in regulier programma zit.
Corporaties	Woningen met problemen als tocht en schimmel krijgen prioriteit. In deze woningen wordt bijvoorbeeld mechanische ventilatie geïnstalleerd. Naast goede energielabels van woningen zetten corporaties ook in op isolatie, schone energie en bewust gedrag. Vanuit huurders geen verdere reactie.

6. Afsluiten / rondvraag

HBN	Vraagt naar belang van en inzet op klimaatadaptatie. Antwoord: heeft aandacht van gemeente. Zie recent vastgestelde visie. Via nog op te stellen soorten-managent-plan aandacht voor enerzijds voldoende compenserende maatregelen en anderzijds voortgang woningbouw versnellen (door zo'n plan is niet per ieder project een eigen onderzoek nodig).