

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Ons kenmerk

D252283446

Datum 13 mei 2025
Onderwerp Terugkoppeling bestuurlijk, tripartiete
overleg 2 april in het kader van vorming
nieuwe meerjarige prestatieafspraken 2026
t/m 2030

Geachte leden van de raad,

Vanaf december 2024 zijn de corporaties, de huurdersorganisatie en de gemeente gestart met het vormen van nieuwe meerjarige prestatie-afspraken. U bent hierover geïnformeerd via de raadsbrief van 3 december 2024. In het debat over deze brief heeft u een tweetal moties aangenomen tijdens de besluitronde van 19 februari jl. In de motie 'Prioriteren in prestatieafspraken' roept u het college op voor de prioriteringsronde in juli 2025 een eerste opzet van afspraken te doen toekomen.

In de motie 'breed presteren in prestatieafspraken' gaf u het college een tweetal aandachtspunten mee, te weten hittestress en vergroening, en bewonersparticipatie en betrokkenheid. In deze brief informeren wij u over de voortgang van het maken van meerjarige prestatieafspraken, en gaan wij in op de door uw aangenomen moties.

Tripartite overleg 2 april

Op 2 april jl. hebben de bestuurders van de woningcorporaties (Talis, Portaal, Woonwaarts en SSH&), de bestuurders van de aan deze corporaties gerelateerde huurdersorganisaties en namens de gemeente Nijmegen, wethouder Visser, wethouder Vergunst en wethouder Van Elferen een eerste tripartiete overleg gehouden over de concept-prestatieafspraken.

In dit overleg stonden twee zaken op de agenda. Een actuele tussenstand van de concept-prestatieafspraken en een aantal bestuurlijk bespreekpunten waar nog geen overeenstemming bestond tussen de tripartite partijen. De uitkomsten van deze bespreking kunt u teruglezen in het bijgevoegde verslag.

Conclusies van het overleg

In het concept-verslag kunt u lezen hoe de verschillende onderwerpen zijn besproken en de uitkomsten daarvan. Daarnaast ontvangt u bij deze brief ook, conform de motie, de concept-prestatieafspraken.

Hieronder vindt u een nadere toelichting vanuit het college op de bespreekpunten uit het verslag. Verder ziet u in deze brief hoe het college met deze conclusies om wil gaan binnen het proces van de vorming van de nieuwe meerjarige prestatie-afspraken.

1. Toewijzing urgente aandachtsgroepen

In het overleg is aangegeven om te onderzoeken of een telefoonnummer/ meldpunt voor bezorgde bewoners ingesteld kan worden. Een tweede afspraak is dat minimaal 25% van de vrijkomende woningen aan aandachtsgroepen wordt toegewezen. Een derde afspraak is dat als dit percentage oploopt naar 30%, dit een signaalwaarde is. Dat betekent dat de partijen regelmatig met elkaar in gesprek gaan over de leefbaarheid van de wijk. Deze lijn in het tripartiete overleg is onderschreven door alle partijen.

2. Doorstroming

De huurders hebben aangegeven dat financiële ondersteuning bij verhuizen bijdraagt aan doorstroming. Het college en de corporaties zijn hier niet in meegegaan, omdat is gebleken dat financiële prikkels in weinig gevallen de reden is om te verhuizen. De corporaties en de gemeente dragen op andere manieren bij aan doorstroming / verhuizing, bijvoorbeeld via de inzet van verhuiscoaches en via de inzet van Sterker. Voor het college is er geen aanleiding om op dit punt een nader bestuurlijk gesprek te voeren.

3. Inpandige afvalopslag

Het college heeft inpandige afvalopslag als norm in het overleg onderbouwd. De corporaties motiveerden waarom zij geen voorkeur hebben voor standaard inpandige afvalopslag. Ook bij de huurders is twijfel. De partijen konden elkaar niet overtuigen. De afspraak is nu dat de corporaties gaan onderzoeken welke (financiële) consequenties inpandige afvalopslag dit voor hen en voor de huurders heeft.

Het college zal op dit onderwerp initiatief nemen voor een extra bestuurlijk gesprek. De lijn van het college is helder – we houden gemotiveerd vast aan inpandige afvalopslag – maar het is vooral van belang een beter beeld te krijgen welke consequenties dit heeft voor corporaties en huurders.

4. Voor iedereen een betaalbare en passende woning

De sociale huur kent diverse wettelijke prijsklassen. In de Nijmeegse Woonagenda zijn twee prijsklassen aan toegevoegd: de zogenaamde betaalbaarheidsgrens (€575,-) en de goedkope middeldure huur (€1.000,-). Inzet van het college in het overleg was om op deze prijsklassen prestatie-afspraken te maken, en dat deze afspraken zouden liggen in het verlengde van wat in de Nijmeegse Woonagenda hierover is gesteld. De corporaties vinden prestatie-afspraken op deze grenzen echter niet nodig. Het zijn voor hen geen prijzen waar zij op sturen. Er is in het overleg consensus bereikt dat de corporaties en de huurders een motivering zouden opstellen waaruit ten eerste blijkt waarom het loslaten van deze grenzen redelijk en acceptabel is, en waaruit ten tweede blijkt dat er voldoende woningen voor de laagste inkomens zullen komen / blijven.

Hiernaast hebben de corporaties in het overleg aangegeven dat zij prestatie-afspraken willen maken over het aantal woningen tot aan de tweede aftoppingsgrens én over het totaal aantal sociale huurwoningen in 2030.

Het college vindt dat dit onderwerp inhoudelijk meer uitgediept en verduidelijkt moet worden. Zo is op basis van dit overleg nog onvoldoende duidelijk hoe het college in positie zal komen ten aanzien van die op te stellen motivering. Verder zijn er geen uitspraken gedaan over eventuele prestatie-afspraken op de andere prijsklassen binnen de sociale huur. Dan gaat het om de kwaliteitskortingsgrens (vooral van belang voor jongeren en aandachtsgroepen) en de eerste aftoppingsgrens (vooral van belang voor 1 en 2 persoons huishoudens, waar de grootste woonbehoefte is). De inzet van het college is om op deze prijsklassen prestatie-afspraken te maken. Daarom wil het college graag een extra bestuurlijk gesprek om ook op deze punten ruimte te zoeken danwel een richting mee te geven richting de verdere vorming van de prestatie-afspraken.

5. Klimaatadaptatie

In het overleg is gesteld dat de gemeente en de corporaties samen op trekken om klimaatadaptatieve maatregelen te nemen in prioritaire gebieden (zoals die zijn aangegeven in de Klimaatadaptatie-strategie). Het college vindt het bemoedigend dat de corporaties prestatie-afspraken willen maken over het nemen van klimaatadaptatieve maatregelen. Gezien de motie 'Breed presteren via prestatie-afspraken', die de raad heeft aangenomen en die dit onderwerp raakt, vindt het college wel dat dit een onderwerp is, dat inhoudelijk meer uitgediept moet worden en waarop verdere verduidelijking nodig is. Zo vindt het college dat 'samen optrekken' nader geduid moet worden. Tevens zoekt het college ruimte en duidelijkheid wat de inzet van de corporaties kan zijn *buiten* de prioritaire gebieden. Daarom vindt het college dat een extra bestuurlijk gesprek op dit onderwerp nodig is.

6. Premium partnership

Premium partnership betekent dat de corporaties in beginsel bij elke nieuwbouw-ontwikkeling elke sociale huurwoning zullen realiseren, ook op gronden van derden. Wanneer duidelijk is dat de corporaties in voorliggende gevallen deze woningen niet kunnen of willen realiseren, zal de ontwikkelaar / grondeigenaar met andere partijen dan de corporaties de sociale huurwoningen realiseren. Sinds 2023 heeft het college in de gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg een pilot om hiermee de eerste ervaringen op te doen. De pilot beslaat 700 sociale huurwoningen. In het overleg heeft het college gesteld de evaluatie van de pilot af te willen wachten voordat er andere ontwikkelingen op deze manier worden gestart.

Het belang voor de corporaties op dit onderwerp is evident. Ofschoon de stellingname vanuit het college helder is, staat het college, gezien het belang voor corporaties, open voor een gesprek.

7. Beter benutten van de bestaande voorraad

Het college heeft gevraagd aan de corporaties om het aantal woningen dat de corporaties gaan splitsen en delen, te kwantificeren in de te maken prestatie-afspraken. De corporaties hebben aangegeven dit niet te kunnen; deze ontwikkelingen zijn betrekkelijk nieuw, er is veel onzekerheid op de realisatie van dergelijke ingrepen. De corporaties hebben hier meer tijd voor nodig. Hoewel het college dit betreurt, is hier wel begrip voor. Deze lijn is in het

tripartiete overleg onderschreven door alle partijen. Daarom is er voor het college geen aanleiding een nader bestuurlijk gesprek te voeren.

8. Schone mobiliteit

De partijen delen het belang van deelmobiliteit. Het college houdt hierbij vast aan het beleid. Het college staat open voor een gesprek om aan te geven waar ruimte, maatwerk en flexibiliteit liggen in dit beleid.

Actualiteit: huurbevrozing zoals opgenomen in de Voorjaarsnota

Recent heeft de coalitie een akkoord bereikt op de Voorjaarsnota. Eén van de voorstellen is om de huren in 2025 en 2026 te bevroren. Dit zou grote, directe en langdurige effecten hebben voor de investeringscapaciteit van de corporaties. Landelijk wordt gesproken over bijna 50 miljard euro¹. Vanuit VNG, Aedes, Woonkr8 en de Woonbond zijn daarom sterk afkeurende geluiden verzonden op dit voornemen. Het is nog onbekend of dit voorstel definitief wordt. Het is ook nog onbekend wat de gevolgen zouden zijn voor Nijmegen. Het valt niet uit te sluiten dat als dit voorstel het haalt, *alle* ambities in de prestatie-afspraken, zoals die nu tot nu toe in dit proces zijn besproken, niet gehaald kunnen worden.

De Autoriteit Wonen (Aw) stelt hierover dat de huurbevrozing voor twee jaar een grote invloed heeft op de ruimte van corporaties om te investeren. Met de huidige beperkte compensatiemaatregelen betekent dit, dat corporaties veel minder kunnen bouwen en verduurzamen dan eerder is afgesproken. Het is heel waarschijnlijk dat de ambities van de gemeente financieel niet meer haalbaar zijn voor de in Nijmegen werkzame corporaties. De Aw geeft aan dat er op dit moment nog veel onzekerheid is. Zo wordt gesproken over aanvullende compenserende maatregelen en is de uitwerking van de huurbevrozing nog niet helemaal duidelijk. Ook is nog niet duidelijk wat de gewijzigde condities betekenen voor het Rijksbeleid. Op dit moment kunnen ook de landelijke doelstellingen niet blijven staan. De Aw concludeert dat het in deze onzekere tijd lastig is langlopende afspraken te maken.

Vanuit het perspectief van de gemeente is het zaak om goed in contact te blijven met de corporaties hoe hiermee om te gaan.

Vervolg

Naast het verslag van het tripartiete overleg van 2 april jl. vindt u in de bijlage de huidige stand van zaken van de prestatie-afspraken.

Eerst vindt er op 23 juni a.s. een nieuw tripartiete bestuurlijk overleg plaats. Het voorgenomen doel van dat overleg is om dan aan de hand van een (nog op te stellen) doorrekening, waar nodig, te komen tot het nemen van keuzes of het stellen van prioriteiten tussen de prestatie-afspraken, zoals die op dat moment voorliggen.

¹ <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/blog/huurbevrozing-zonder-compensatie-dramatisch-voor-corporatiefinancien-investeringscapaciteit%E2%80%AF%E2%80%AF>

Met deze informatie voldoet het college aan de motie ‘Prioriteren in prestatieafspraken’ waarin uw raad stelt: *“Voor de nieuwe Meerjarige Prestatieafspraken 2026-2030 in het voorjaar van 2025, conform de eerder aangenomen motie 'Samen naar Prestatieafspraken' naar de raad te komen met een eerste opzet zodat de raad tijdig kan bijsturen en prioriteren indien nodig. Dit mede op het oog dat in juli 2025 de prioriteringsronde in het bestuurlijk overleg plaatsvindt”*. Het is mogelijk dat uw raad en het college tijdig met elkaar in gesprek gaan om nadere invulling te geven op het voorgaande.

Doel is om in het bestuurlijk tripartiete overleg van 10 oktober a.s. de prestatie-afspraken ter vaststelling op de agenda te hebben staan.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester

Bijlage

- Agenda bestuurlijk tripartiete overleg 2 april 2025
- Concept-verslag bestuurlijk tripartiete overleg 2 april 2025
- Concept- prestatie-afspraken, tussenstand