

Verslag tripartiet overleg 10 oktober

Datum: 10 oktober 2025, 9.30- 11 uur
 Waar: Talis, Boekweitweg 6 (Vergaderruimte Keizer Karelplein)
 Aanwezig: Gemeente: [REDACTED]
 [REDACTED]
 Corporaties: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 Huurdersorganisaties: [REDACTED]
 [REDACTED]
 RIGO: [REDACTED]

1. Welkom en mededelingen

Wethouder Visser heet de aanwezigen welkom. Officieel was het laatste tripartietoverleg op 2 april 2025. Maar er is de laatste tijd al vaker overleg geweest en zo komen de partijen elkaar vaak tegen- dat is goed. Wethouder Visser benadrukt dat de partijen dezelfde ambities hebben: we willen allemaal dat zo veel mogelijk mensen in Nijmegen fijn en betaalbaar wonen in leefbare wijken.

2. Proces: waar staan we?

Op 17 en 24 september vonden drie thematische bestuurlijke overleggen plaats, op initiatief van de gemeente, over in pandige afvalopslag, klimaatadaptatie en prijsgrenzen. De verslagen zijn bijgevoegd. De gemeente heeft een aanvulling op het verslag van het overleg over prijsgrenzen. De wethouders hebben toen benadrukt dat voor iedereen met elk inkomen een betaalbaar huis moet zijn. Daarom vindt de gemeente de prijsgrenzen van €575 en €1.000 belangrijk. Deze aanvulling wordt verwerkt in het verslag. De verslagen zijn hierbij vastgesteld.

Op 14 november staat nog een tripartiet overleg gepland. Hier wordt een akkoord op de definitieve concept afspraken gevraagd. Op 1 december is vervolgens de ondertekening. Namens de gemeente ondertekent het College de afspraken.

3. Twee moties vanuit de gemeenteraad

De gemeenteraad heeft vier moties aangenomen die de prestatieafspraken betreffen. Twee zijn besproken in de bestuurlijke overleggen in september. De twee andere moties komen in dit overleg aan bod: 1) kwantificeren van woningdelen en splitsen, en 2) huurkorting bij doorstroom Van groot naar beter.

1) Kwantificeren van beter benutten

De gemeente wil de afspraak zo SMART mogelijk om inzicht te krijgen in waar we aan toe zijn en een beeld te krijgen van hoeveel woningen we kunnen genereren door te splitsen en te delen. Er is bij de gemeente de behoefte om concreter te zijn dan hoe de concept afspraak nu is geformuleerd. Het gaat om een streven vastleggen en vervolgens goed monitoren.

De corporaties herkennen en erkennen het belang van woningdelen. Zij zetten hier ook al op in. Wel is de opbrengst afhankelijk van mutaties. Ook is het belangrijk om geen concurrentie tussen doelgroepen te creëren. Er is ruimte nodig voor een passende koers per corporatie. De corporaties hebben ook een opgave in andere gemeenten, zo investeert Woonwaarts in woningdelen juist in Druten en Beuningen waar dit niet door een andere corporatie opgepakt wordt. Ook is het aantal van 50 woningen, dat eerder genoemd is, een totaal aantal van Talis voor zowel Nijmegen als Wijchen. Beter benutten moet zo veel mogelijk ten goede komen aan de primaire doelgroep. De corporaties zijn van mening dat er daarom ook aan de inkomenskant ondersteuning moet zijn vanuit de gemeente zodat deze doelgroep de huur ook daadwerkelijk op kan brengen. Wederkerigheid is ook hier van belang, de corporaties vragen de gemeente om samen op te trekken in de lobby richting het rijk voor behoud van huurtoeslag en AOW bij woningdelen. De gemeente gaat al coulant om met de kostendelersnorm, het is belangrijk dit te blijven doen en dit ook uit te dragen naar andere gemeenten. De gemeente kan zich hierin vinden.

Uitkomst: Er wordt een nieuwe afspraak opgenomen waarin de corporaties streven naar de toevoeging van 50 woningen per jaar door middel van woningdelen (opgeteld van de corporaties). Dit aantal is afhankelijk van de mutaties.

2) Doorstroming

De gemeente vindt de wens van de gemeenteraad om de doorstroming te stimuleren, begrijpelijk. Ouderen gaan kleiner wonen maar moeten meer betalen, dat voelt scheef. Het verschil in lasten valt in de praktijk soms mee omdat de woning bijvoorbeeld beter geïsoleerd is maar de verhuizing brengt ook kosten met zich mee. Huurdemping kan helpen om meer mensen te helpen verhuizen. De vraag vanuit de gemeente is: hoe staan de corporaties hierin en kan er een pilot worden gedaan met huurdemping?

De huurders geven aan dat zij het onderwerp in het tripartiet overleg van april al hadden geagendeerd en dat corporaties toen zeiden dat uit onderzoek bleek dat huurdemping niet helpt om doorstroming te stimuleren.

De corporaties bevestigen dit. Zij zijn van mening dat doorstroming beter op andere manieren dan door huurdemping kan worden gestimuleerd. Zoals door ondersteuning door een verhuiscoach. Ook wordt er gebouwd voor ouderen binnen de buurt. Uit onderzoek blijkt dat in de lijst over beweegredenen om te verhuizen, de huurprijs op nummer 9 staat. Persoonlijke uitleg en begeleiding en voorrang zijn belangrijker. De corporaties vinden het zonde van het maatschappelijke geld om alle huurders die verhuizen, huurdemping te geven. Het standpunt van de corporaties is dat huurdemping niet de oplossing is om mensen te motiveren om de stap te zetten. Belangrijk is ook uitleg te geven over de verschillen in de oude en nieuwe woning. De huur kan misschien hoger zijn, maar vaak gaat iemand er bijvoorbeeld in energielasten erg op vooruit omdat de nieuwe woning een AA++ woning is. Ook de nieuwe huurtoeslag telt mee. De corporaties zijn benieuwd wat de gemeente wil doen om doorstroming te stimuleren.

De gemeente geeft aan dat het heel goed is om aantrekkelijke woningen in de buurt toe te voegen om doorstroming te stimuleren. Toch blijft volgens de gemeente het beeld bij de inwoners en de raad leven dat het duurder wordt als je verhuist. Het is wenselijk dat we ons richten op dit sentiment. Via onze communicatie zouden we verhuiservaringen beter kunnen duiden, en zouden we ook regelingen e.d. beter kunnen uitlichten, dit kan helpen om dit sentiment bij te stellen.

De corporaties geven aan dat we ook realistisch moeten blijven. Het is wensdenken dat we hiermee veel kunnen oplossen, de realiteit is dat lang niet iedereen wil verhuizen. De ervaring leert dat de verhuisbereidheid na 65 jaar heel laag is en na 75 jaar ongeveer nihil.

De huurdersorganisaties hebben een praktische aanvulling. Bij de renovatie van de Merwedestraat geeft Portaal een financiële tegemoetkoming om te verhuizen. Zij zien in hun achterban dat veel mensen in grote woningen alleen wonen en dat deze mensen niet willen verhuizen. Portaal licht toe dat het hier maatwerk betreft en geen pilot. Sommige mensen hoeven de verhuisprijs niet maar willen ontzorgd worden door bijvoorbeeld een verhuishulp. Daarom willen de corporaties geen generieke maatregel.

De gemeente begrijpt de argumenten van de corporaties en vindt dat er gezamenlijk gewerkt moet worden aan het beeld onder de inwoners.

De huurders geven aan dat verhuizen voor huurders een ingrijpende stap is. Maatwerk en breder kijken dan financiële tegemoetkoming is gewenst. De huurders vragen in hoeverre voorrang geven aan ouderen meetelt in de percentages voor urgentie. Ouderen hebben vaak een lange inschrijftijd van 40+ jaar waarmee ze, als ze reageren op een woning, ook in aanmerking komen voor de woning.

De corporaties geven aan dat de verhuizingen door de Van groot naar beter-regeling binnen de urgenties valt maar niet onder de bijzondere doelgroepen. Het telt dus niet mee in de percentages voor de bijzondere doelgroepen.

Als voorbeeld van ontzorging noemen de corporaties de 'ontspulknul' in Amsterdam. Dit instrument is mogelijk als hiervoor vanuit de gemeente of provincie subsidie beschikbaar is. Het concept is ook bekend bij de gemeente.

Uitkomst: Er wordt geen afspraak over huurddemping opgenomen in de prestatieafspraken. De corporaties zetten in op maatwerk (zoals ze nu ook doen). De partijen stellen samen een verhaal op over doorstroming, de feiten en fabels, dat er op gericht is om de drempel om te verhuizen te verlagen.

4. Ambities: haalbaarheid en prioriteiten

a. Wat vinden we de belangrijkste doelen voor onze gezamenlijke inzet?

De corporaties zien beschikbaarheid als de allergrootste uitdaging want dat is de basis voor alle andere ambities. En het verbeteren van wijken waar het nu minder gaat. Leefbare wijken die sociaal en duurzaam zijn. Bewust toevoegen in wijken, zet het in als sociale interventie. De huurders vinden het belangrijk waar gebouwd wordt en roepen op om te bouwen voor de doorstroming in de wijken.

De corporaties zijn het daarmee eens, nieuwbouw kan worden ingezet als instrument voor de wijk, ook als een sociale interventie.

De gemeente heeft in de inleiding al benoemd wat ze belangrijk vindt, namelijk beschikbaarheid en ook leefbaarheid. We moeten niet alleen inzetten op zoveel mogelijk mensen huisvesten maar ook op goed wonen. Dat renoveren iets toevoegt en dat Nijmegen mooi blijft en nog mooier wordt.

De huurders vinden veilig en schoon belangrijk, daar valt veel onder maar is wel een goede kapstok. Daarnaast is duidelijke en haalbare regelgeving heel belangrijk voor de huurdersorganisaties. Regels moeten voor huurders ook begrijpelijk zijn.

De gemeente voegt hier 'vindbaar zijn' aan toe.

De huurders benoemen dat mensen nu gewoon niet begrijpen wat er gebeurt, hoe ze moeten zoeken en wat er mogelijk is. Alle inzet en overleggen moeten wel iets opleveren, want dit alles is duur.

De gemeente ziet dat beschikbaarheid en betaalbaarheid urgent is. In aanvulling op de opmerking kijkt de gemeente naar de langere termijn ontwikkeling van de stad. De gemeente

wil een toekomstbestendige en rechtvaardige stad zijn. Dat hebben we zorgvuldig opgeschreven in de nieuwe omgevingsvisie - dan gaat het ook om leefbaarheid en ook om duurzaamheid. Er zit een kostenkant aan: als we hier nu onvoldoende rekening houden dan gaat dat op de langere termijn nog veel meer kosten. De beperkte ruimte die we hebben, moeten we goed inzetten om te hoge kosten te voorkomen.

b. Haalbaarheid van de ambities voor de MPA

De gemeente verwijst naar de website voor een toelichting op de stadsbegroting. Deze wordt in november besproken. Het beleid van de gemeente landt in de stadsbegroting. De concept prestatieafspraken zijn in de begroting geborgd door de gemeente.

Voorbeelden zijn: 5 miljoen voor betaalbaarheid en beschikbaarheid (Woonfonds) en voor klimaatadaptatie is 20 miljoen vrijgemaakt. De gemeenteraad stelt de begroting vast. Maar er zit commitment op de verschillende afspraken en de ambities van het College zitten in de begroting. Als het anders loopt dan vinden de partijen elkaar weer in tripartiete gesprekken.

De huurders vragen of er sprake is van een ravijnjaar in de gemeente Nijmegen.

De gemeente geeft aan dat dit grotendeels gedempt is. Het ravijn zat met name in oplopende kosten voor jeugdzorg. In de vorige begrotingen heeft de gemeente al de nodige bezuinigingen doorgevoerd.

De corporaties lichten de doorrekening van de ambities toe.

- De opgave zit in de begroting van de corporaties. In Nijmegen zijn er vier financieel draagkrachtige corporaties. Wel is het zo dat de interest coverage ratio (ICR) op termijn tegen de ondergrens aan gaat zitten. De toenemende rente heeft een grote invloed op deze ratio. De corporaties proberen maximaal te investeren maar de ruimte die ze hebben zit op het randje.
- De strekking is: er wordt te veel uitgegeven in verhouding tot de inkomsten, per woning komen corporaties 50 euro tekort per maand. Dat is het model als de inflatie en huur gelijk oplopen. Corporaties dekken dit tekort door leningen. Het tekort neemt toe bij meer geleend geld. Dit is geen duurzaam model. Dat is de reden dat corporaties er scherp in zitten qua extra eisen van de gemeente.
- In de nieuwbouw zien de corporaties dat de verhouding inkomsten/uitgaven nog schever is door de rente. Er is geen geld over uit de operationele kasstroom. Dat moet allemaal gefinancierd worden, het tekort op een nieuwbouwwoning is echt aanzienlijk.
- De corporaties willen graag een bijdrage blijven leveren, ook op de langere termijn van 50-100 jaar. De corporaties kunnen niet wachten op een duurzaam verdienmodel om de woningen te bouwen en roepen op om samen op te trekken.

Er zijn volgens de corporaties verschillende knoppen om aan te draaien om het haalbaar te maken en houden:

- Steunen lobby voor afschaffing van VPB en ATAD
- Geen bovenwettelijke eisen op betaalbaarheid
- In beginsel geen extra (bovenwettelijke) eisen op de nieuwbouw (beschikbaarheid)
- Noodzaak voor een premium partnerschap om corporaties in positie te brengen en nieuwbouw betaalbaar te houden¹
- Per project kijken wat haalbaar is qua ambities en subsidies hiervoor.

De corporaties vatten hun standpunt samen: De ambities uit de MPA komen overeen, de opgave is enorm dus kijk op projectniveau wat er mogelijk is om ambities in te vullen.

¹ Hier wordt al het gesprek over gevoerd, hier opgenomen voor de volledigheid.

De gemeente wil weten wanneer het vastloopt.

De corporaties geven aan dat dit in 2030 is, maar met een andere rente al eerder in 2028. De corporaties zijn goed bezig met nieuwbouw maar het financiële tekort loopt daardoor ook hard op. Hogere bouwkosten zorgen dat het vastlooptmoment eerder komt. Projecten uitstellen of in de ijskast zetten, vertragen het vastlooptmoment.

De gemeente ziet de stapeling van ambities niet als een nieuw gesprek en ook niet sec als een gemeentelijk probleem. Het probleem is volgens de gemeente eigenlijk cost of capital. De renteontwikkeling kunnen we bijvoorbeeld niet oplossen aan deze tafel.

De corporaties benoemen de gezamenlijke opgave: we willen allemaal dat we kunnen blijven bouwen. Er zijn veel bewegingen de goede kant op maar het is belangrijk dat er bewustwording van de situatie is en een gedeelde noodzaak om de vraagstukken samen op te pakken. De corporatie is een belangrijke partner om te investeren in de stad.

De gemeente vraagt of de huidige afspraken nu geborgd zijn in de begroting van de corporaties. Dat is zo volgens de corporaties, alleen de bovenwettelijke eisen op gebied van duurzaamheid zijn nu niet in de afspraken geland.

De gemeente wil liever geen onderscheid maken tussen bovenwettelijke en wettelijke eisen. Zij gaat uit van gezamenlijke ambities. Per project en per gebied kan er besproken worden waar we tegen aan lopen en wat er nodig is om verder te gaan. We praten verder, ook over premium partnership, want het gaat ook over de positie, niet enkel over de financiën. De gemeente stelt voor om per project in gesprek te gaan over wat wél kan.

De corporaties zien dat er met nieuwe omstandigheden keuzes gemaakt moeten worden hoewel niemand wil snijden in projecten. De corporaties vinden dat de randvoorwaarden beter moeten. Vennootschapsbelasting is bijvoorbeeld een knop en de gemeente kan daaraan bijdragen door een signaal richting het rijk af te geven. De gemeente wil dit signaal afgeven.

De gemeente ziet het 'bovenwettelijke' deel niet als onder voorbehoud. Waar we nu zijn in de MPA, dat moet overeind blijven voor de gemeente.

Uitkomst: de corporaties onderschrijven de ambities in de prestatieafspraken maar benadrukken spanning in de opgave.

De gemeente vraagt of wat de corporaties als 'bovenwettelijk' zien, in de prestatieafspraken 'op de helling staan'. De corporaties geven aan zich zoveel mogelijk in te zetten om projecten mogelijk te maken. Maar financieel is niet alles haalbaar. Daarom moeten de partijen samen kijken naar wat er mogelijk is, volgens de corporaties. Over de punten die nog open staan, zoals inpandige afvalopslag, moeten op projectniveau keuzes en/of (creatieve) afspraken worden gemaakt. De corporaties hebben nu al keuzes moeten maken om boven die ICR-ondergrens te blijven; er worden al projecten geschrapt en dat wil niemand.

De gemeente heeft daar begrip voor. Ook de huurders geven aan het fijn te vinden nu een beter beeld te hebben van de mogelijkheden van de corporaties. De MPA zijn geen eindproduct maar pas het startpunt, benadrukken de huurders.

De gemeente wil de ambities generiek houden en per project in gesprek gaan over de consequenties en de afwegingen. Tegelijkertijd blijft monitoren en bijsturen wenselijk om de optelsom te blijven zien. Als het opgeteld niet klopt dan moet er elders in projecten worden bijgestuurd. Dit vraagt om een goed doordacht proces.

Uitkomst: de partijen delen de ambities en blijven samen doorwerken aan de randvoorwaarden, bijvoorbeeld een lobby op het gebied van de VPB.

Gemeente en corporaties kijken gezamenlijk bij de start van een project wat de mogelijkheden qua ambities zijn, waarbij niet de knip tussen bovenwettelijke en wettelijke eisen wordt gemaakt. Als het niet mogelijk blijkt te zijn om de ambities in het project te realiseren, gaan gemeente en corporaties na hoe ver zij kunnen komen en maken zij zo nodig keuzes. Dat er keuzes gemaakt moeten worden is duidelijk en onontkoombaar.

De uitkomsten per project bepalen of de partijen op koers liggen voor de ambities van de prestatieafspraken en of de eventuele keuzes ten koste van bepaalde ambities voldoende 'verspreid' worden over de stad. Dat monitoren de partijen jaarlijks.

In de MPA wordt een procesafspraken opgenomen om een werkwijze te ontwikkelen hoe dit gesprek per project gevoerd kan worden.

5. Tot slot

Wethouder Visser bedankt de partijen aan tafel voor de constructieve samenwerking en benadrukt dat die samenwerking al lang heel goed gaat in Nijmegen.