

Concept verslag Tripartiet Overleg 2 april

Van: RIGO
 Datum: 2 april 2025, 13-14.30 uur
 Waar: Gemeentehuis Nijmegen, SH a0.18 Gebr. Van Lymborchzaal

Aanwezig

- Gemeente: [REDACTED]
- Corporaties: [REDACTED]
- Huurdersorganisaties: [REDACTED]
- RIGO: [REDACTED]

Welkom

Wethouder Visser heet de aanwezigen welkom. Gemeente, corporaties en huurders werken al jaren intensief samen met goede resultaten. Met de nieuwe prestatieafspraken wordt die samenwerking voortgezet.

Proces

Er zijn al veel kaders en afspraken, vanuit de NPA, Woondeal en lokaal beleid, zoals de woonzorgvisie. Ook hebben we een gezamenlijk kader afgesproken voor de inrichting van het proces om tot nieuwe meerjarige prestatieafspraken te komen. Dit kader helpt om het nu over de inhoud te hebben.

Afgelopen maanden hebben we in werkgroepen hard gewerkt aan de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, en leefbaarheid. We zijn gekomen tot gedeelde doelen, ambities en onderwerpen voor prestatieafspraken. Voor het vervolg is het belangrijk om richting te geven of ruimte te zoeken, op een aantal onderwerpen.

Bespreekpunten

Hieronder staat een samenvatting van het gesprek en de uitkomst, per bespreekpunt.

1. Toewijzing urgente aandachtsgroepen

- Huurders: 25% over de wijken spreiden is hierbij erg belangrijk. Aandachtsgroepen hebben goedkopere woningen nodig en teveel groepen samen is niet goed voor de leefbaarheid. Belangrijk om ook in de draagkrachtige wijken sociale huur bij te bouwen. Leefbaarheid moet binnen en buiten de woning goed zijn.

Er moet een telefoonnummer zijn voor wijkbewoners, bij overlast of als je je zorgen maakt over een bureau.

- Corporaties: korte lijnen zijn inderdaad randvoorwaardelijk. Dat staat los van het percentage. We zijn voorstander om 25% als minimum en 30% als signaalwaarde te hebben op stedelijk niveau. Dit moeten we goed monitoren, dan kun je zien waar het goed gaat.
- Gemeente kan zich daarin vinden. Ook met spreiding van aandachtsgroepen over de stad. In de woonzorgvisie krijgen drie groepen extra aandacht: statushouders, jongeren die uitstromen, en daklozen.
- Huurders: als je naar de 30% gaat, zorg dan dat er genoeg begeleiding is voor deze mensen in de wijken.

Uitkomst: 2 lijnen, namelijk een telefoonnummer/ meldpunt voor bezorgde bewoners, en 30% signaalwaarde bij toewijzing aan urgente aandachtsgroepen, voor de gehele stad.

Verder: de huurdersorganisaties geven aan elke 7 weken met elkaar in overleg te gaan.

2. Doorstroming

- Huurders: het is onverstandig om niet in te zetten op financiële prikkels. Financiële stimulans helpt; vaak is het verhuizen naar een woning met een hogere huur. Voor die mensen is een huurgewenningsperiode nodig.
- Corporaties: uit de evaluatie van de doorstroomcoach waarbij ook het effect van de financiële prikkels is meegenomen, blijkt dat de huurprijs maar een kleine rol (3%) speelt bij het besluit om wel of niet te verhuizen. Huurprijs is een onderdeel van de woonlasten; energielasten maken veel verschil.
- Huurders: niet iedereen heeft een beter energielabel na de verhuizing. Het is vooral belangrijk om mensen te ondersteunen en daarbij te kijken naar wat die persoon specifiek nodig.
- Corporaties: ja, we leveren al maatwerk, en we zorgen dat we dat blijven doen.
- Huurders: voorkomen moet worden dat één persoon in de uitgestroomde woning terecht komt.
- Corporaties: dat moet geregeld worden via de huisvestingsverordening.
- Gemeente: verken ook of de grote vrijkomende woningen gesplitst kunnen worden.

Uitkomst: gemeente en corporaties blijven doorgaan met het inzetten van de doorstroomcoach en het leveren van maatwerk bij (potentiële) verhuizers.

3. Interne afvalopslag

- Gemeente: leefbaarheid is een van de belangrijkste vertrekpunten voor de gemeente. De openbare ruimte is al vol. Containers in de openbare ruimte zorgen ook voor slechte afvalscheiding. Inpandig is duurder en de gemeente legt hier al financieel op al toe.
- Corporaties: dit is een verantwoordelijkheid die verschoven wordt van gemeente naar corporaties. Stapeling van ambities zorgt voor extra kosten en huurdering, en dat leidt tot minder beschikbaarheid. Inpandig vraagt meer van beheer en er is een groter risico op brandgevaar. Ook betalen we als eigenaar hoge afvalstoffenheffing. We willen hier projectmatig over nadenken maar standaard inpandige afvalopslag is niet wenselijk.
- Huurders: beheersbaarheid is een aandachtspunt, los van de kosten. Maar als de corporaties kosten maken, moet dat niet naar de bewoner worden doorgerekend.
- Gemeente: het is juist heel onbeheersbaar als afvalopslag in de openbare ruimte zit. Voor een schone leefomgeving is inpandig beter.

- Huurders: laten we leren van pilots en projecten. De pilot met gratis zakken uitdelen aan de huurders heeft geholpen bijvoorbeeld of de extra grofvuildagen. Denk aub in oplossingen.
- Gemeente: vanuit het armoedebelief worden bewoners ondersteund. Dit willen we ook zeker meenemen.
- Huurders: wat vindt de Dar hiervan en is duidelijk wat voor minder afval zorgt?
- Gemeente: het zijn twee verschillende vraagstukken. Eerste vraagstuk is: hoe ga je hiermee om bij nieuwbouw? Tweede vraagstuk is: hoe komen we tot vermindering van afval in de openbare ruimte?

Uitkomst:

- Corporaties blijven met Dar en gemeente in gesprek over het beheer en de afvalvermindering.
- Corporaties en gemeente gaan opnieuw in overleg over nieuwbouw, waarbij ook de financiële consequenties van inpandige afvalopslag voor de corporaties en voor de huurders worden meegenomen.

4. Voor iedereen een betaalbare en passende woning

- Gemeente: we hebben betaalbare passende woningen nodig, ook voor mensen met lage inkomens en 1-2 persoonshuishoudens. Daarom is de splitsing van prijsgrenzen belangrijk.
- Corporaties: we vinden elkaar op de grote ambitie om voor de hele doelgroep woningen te realiseren. Dat doen we al jaren. Het meningsverschil zit in de mate van uitsplitsing tussen prijsklassen. Over netto toevoegingen willen we wel afspraken maken. Tegelijkertijd zijn we zelfstandige organisaties die bepalen over hoe we dat doen. De voorgestelde grenzen van de gemeente zijn voor corporaties niet-bestaande grenzen. We kunnen afspreken dat 80% van de woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens blijft en dat we dit met monitoring laten zien.
- Gemeente: de grenzen van €575 en €1.000 zijn opgenomen in het door de raad vastgestelde woonbeleid, de Nijmeegse Woonagenda. Maar als er voldoende zekerheid is dat er ook voldoende woningen zijn voor de lagere inkomensklassen dan kunnen we ons hierin vinden. Wat een passende percentage is, is een uitwerkingskwestie.
- Corporaties: 80% voor deze groepen beschikbaar houden, halen we nu al.
- Huurders: er moeten voldoende goedkopere woningen worden gebouwd en dit geeft ons vertrouwen. Die andere grenzen zijn voor ons dan niet belangrijk. Kijk wel goed naar spreiding over de stad. De aandachtsgroepen zitten vooral in de woningen van de kwaliteitskortingsgrens.
- Gemeente: voor ons is het van belang dat de huurders aangeven dat die grenzen los gelaten kunnen worden, als onderbouwing om niet verder te gaan met deze twee huurprijsgrenzen.

Uitkomst: alle partijen zijn het eens dat er zekerheid moet zijn dat er voldoende woningen voor de laatste inkomens klassen moeten zijn. De richting voor de afspraak is dat 80% van de woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens blijft.

Corporaties geven aan de huurders een nadere toelichting over:

- de huidige situatie rond de huurprijsgrenzen
- waarom de voorgestelde huurprijsgrenzen (€575 en €1.000) van de gemeente niet nodig zijn om tot voldoende goedkope woningen te komen, en dat monitoring op deze grenzen daarom niet nodig is.

5. Klimaatadaptatie

- Gemeente: water en hitte zijn in toenemende mate een probleem in de stad. Voor nieuwe ontwikkelingen zijn er normen ontwikkeld. Voor de bestaande gebieden zijn er prioritaire gebieden aangewezen. Als er een natuurlijk moment is (mutatie, renovatie, transformatie) om aan de slag te gaan in de prioritaire gebieden dan moeten waterbergings- en hittestressmaatregelen worden uitgevoerd.
- Corporaties: we willen graag samen optrekken maar ook ruimte houden. We hebben aandacht voor de ladder van koeling.
- Huurders: het groen inrichten kan de gemeente goed doen maar invulling door de bewoners zelf is ook wenselijk.
- Huurders: hittestress is een groot probleem, en we moeten verder dan het praten. Focus je als corporatie op die complexen waar bewoners erg last hebben van hittestress. Zorg hierbij voor maatwerk.
- Corporaties: de aanpak is makkelijker bij sloop-nieuwbouw want dan wordt ook de openbare ruimte aangepakt. Communicatie naar huurders blijft belangrijk, ook over wat huurders zelf kunnen doen.

Uitkomst: gemeente en corporaties trekken samen op bij natuurlijke momenten en in de prioritaire gebieden en kijken wat er passend is. Hierbij vindt het overleg met de huurders plaats.

6. Premium partnership

- Corporaties: we werken goed samen en we bouwen samen aan de stad en leefbare wijken. We zijn een goede partner voor de gemeente en daarom willen we graag premium partnership, zeker voor gebieden waar de gemeente geen grondpositie heeft. De pilot in Wikkelsesteeg is er. Wij willen graag het premium partnership in deze meerjarige prestatieafspraken meenemen. Dat is ook in Arnhem en Eindhoven gedaan.
- Gemeente: we hebben nu voor het eerst een doelgroepenverordening, juist om corporaties in positie te brengen. En we willen de eerste ervaringen afwachten, de pilot goed evalueren. De corporaties zijn voor ons de meest aangewezen partij voor sociale huur. We kunnen in de meerjarige prestatieafspraken iets opnemen over het verder uitrollen naar aanleiding van de evaluatie maar nu al 100% toezeggen kan niet.

Uitkomst: corporaties zijn voor de gemeente de meest aangewezen partij om sociale huur te realiseren. De corporaties willen graag het premium partnership in deze meerjarige prestatieafspraken opnemen. De gemeente geeft aan dat er een afspraak kan worden gemaakt over het verder uitrollen van de pilot naar aanleiding van de evaluatie. Na het gezamenlijke bezoek aan Eindhoven op 11 april gaan gemeente en corporaties hierover verder in gesprek.

7. Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

- Gemeente: we willen het beter benutten van de woningvoorraad kwantificeren. Talis zegt bijvoorbeeld één woning per week te delen.
- Corporaties: we kunnen vertellen en laten zien wat we doen, daar zijn geen kpi's voor nodig. We maken de afspraak over het beter te benutten maar kwantificering beperkt juist het ondernemerschap. Kwantificeren heeft geen toegevoegde waarde.
- Gemeente: dat is jammer, want we maken wel afspraken over hoeveel er nodig is om de aan de woningbehoefte te kunnen voldoen.

- Corporaties: welke mogelijkheden van het beter benutten zijn, zijn we aan het bekijken samen met de provincie. We weten nog niet wat we gaan doen, we kijken per complex. Een hard cijfer is daarom heel lastig. Geef ons de ruimte om deze doorontwikkeling te maken.
We kunnen het gesprek voeren met elkaar om te kijken wat de mogelijkheden zijn en kennis te delen etc.
- Gemeente: maar de forecast doen jullie al. Wil je je niet aan een gekwantificeerde ambitie houden of kun je het nog niet?
- Corporaties: we zijn nog lerende. We willen daarom niet gehouden worden aan een gekwantificeerde ambitie.

Uitkomst: gemeente wil graag een gekwantificeerde afspraak over aantallen voor woningdelen, -splitsen, in verband met toevoegingen aan de woningvoorraad. De corporaties werken aan de doorontwikkeling van het beter benutten van de woningvoorraad, en willen geen gekwantificeerde afspraak over aantallen.

8. Schone mobiliteit

- Corporaties: bij parkeren kijken we naar welke doelgroep er wordt gehuisvest. Deelvervoer kan daar een oplossing voor zijn.
- Gemeente: hier hebben we ook discussies over met de gemeenteraad. De ruimte is schaars en we moeten keuzes maken. We investeren als laatste in privé parkeerplaatsen. We hebben ook gewerkt aan deelmobiliteit en de parkeernormen. We hebben de aanscherping net gedaan dus nu weer aanscherpen is lastig.
Met deelmobiliteit kan er reductie op de parkeernorm zijn. Maar dan moet er ook voldoende deelmobiliteit aanwezig zijn. Anders kiezen bewoners toch voor een eigen auto en daar zijn niet genoeg parkeerplekken voor.
- Huurders: welke invloed heeft de gemeente op het openbaar vervoersaanbod? Dat is een belangrijk alternatief voor bepaalde groepen, zoals ouderen.
- Gemeente: we hebben er deels invloed op, de provincie is concessiehouder.
- Corporaties: zorg dat de deelmobiliteit er is en splits het uit naar doelgroepen.
- Gemeente: we passen al maatwerk toe, we differentiëren al naar studenten.
- Corporaties: het kan nog beter, we willen daarvoor aandacht behouden.

Uitkomst: de corporaties pleiten voor meer deelmobiliteit in verband met parkeren voor doelgroepen met weinig autobezit. Gemeente geeft aan al maatwerk in het parkeerbeleid, naar doelgroepen, toe te passen en deelt het belang van deelmobiliteit.

Activiteitenoverzicht 2026

De corporaties moeten hun activiteitenoverzicht vóór juli 2025 gereed hebben. Eerder is afgesproken dat gemeente en huurdersorganisaties ook een eigen activiteitenoverzicht opstellen. *Afspraak is dat deze in september 2025 gereed zijn.*