Gemeente Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp Prestatieafspraken met Woningbouwvereniging Rosehaghe	
Nummer	2019/145331
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Magré, E.C.
Telefoonnummer	023-5115537
Email	emagre@haarlem.nl
Kernboodschap	Op grond van de Woningwet 2015 zijn woningcorporaties verplicht om een redelijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. In 2017 zijn er met woningbouwvereniging Rosehaghe prestatieafspraken vastgesteld voor de jaren 2017 en 2018. Eind 2018 is geconstateerd dat deze afspraken actualisatie behoeven. Dit heeft geleid tot een nieuw document met prestatie afspraken voor de periode 2019 t/m 2021. In de prestatieafspraken komen diverse thema's aan bod waaronder de doelgroepen, het streefhuurbeleid, het onderhoud en verduurzaming van de woningen en de leefbaarheid van het complex. Het complete overzicht van afspraken is te vinden in bijlage 1.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Prestatie-afspraken woningbouwvereniging Rosehaghe, bewonerscommissie Rosehaghe en Gemeente Haarlem 2017-2018 (2017/221332) zoals vastgesteld in de collegevergadering van 30 mei 2017. Woonvisie Haarlem 2017 – 2021 "Doorbouwen aan een (t)huis"(2017/047534) zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 16 maart 2017.
Besluit College d.d. 9 juli 2019	Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. De Prestatieafspraken 2019 t/m 2021 tussen woningbouwvereniging Rosehaghe, bewonerscommissie Rosehaghe en gemeente Haarlem vast te stellen, waarin onder andere afspraken zijn opgenomen over: - De beschikbaarheid van vrijkomende woningen voor de verschillende sociale doelgroepen - De renovatie van vrijkomende woningen - De maatregelen op het gebied van duurzaamheid - Deelname aan de senioren regeling Ouder Worden en Prettig Wonen de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding
Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht een redelijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestelijk beleid. Zij verwoorden deze bijdrage in een bod aan de gemeente, en nodigen de gemeente en huurdersorganisatie uit om aan de hand van het bod prestatieafspraken te maken. Het college is bevoegd om de prestatieafspraken vast te stellen.
Woningbouwvereniging Rosehaghe heeft 140 woningen en een verenigingsgebouw in bezit. Het bestuur wordt gevormd door in het complex woonachtige leden.
Met woningbouwvereniging Rosehaghe (vanaf nu kortweg Rosehaghe) zijn eerder prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2017/2018 met de intentie om deze voort te zetten. Eind 2018 is er geconstateerd dat de bestaande afspraken in basis nog goed voort te zetten zijn, maar dat een aantal nieuwe, aanvullende, activiteiten aanleiding gaf om deze afspraken te actualiseren.
Eind 2018/begin 2019 is er overleg geweest om de aanvullende activiteiten vast te leggen in een nieuw bod. Dit bod, met voorblad ter ondertekening, leent zich om als nieuwe prestatieafspraak vast te stellen voor de jaren 2019 t/m 2021.

2. Besluitpunten college

1. De Prestatieafspraken 2019 t/m 2021 tussen woningbouwvereniging Rosehaghe, bewonerscommissie Rosehaghe en gemeente Haarlem vast te stellen, waarin o.a. afspraken zijn opgenomen over:

- De beschikbaarheid van vrijkomende woningen voor de verschillende sociale doelgroepen
- De renovatie van vrijkomende woningen
- De maatregelen op het gebied van duurzaamheid
- Deelname aan de senioren regeling Ouder Worden en Prettig Wonen

3. Beoogd resultaat
Door het besluit wordt de bijdrage van Rosehaghe aan het gemeentelijke volkshuisvestelijk beleid (zoals verwoord in het bod) als formele prestatieafspraak vastgelegd. Daarmee blijven de 140 woningen van Rosehaghe in het stadsdeel Zuid-West behouden voor de sociale voorraad, en wordt er verder gewerkt aan het renoveren en verduurzamen van deze woningvoorraad, waaronder het plaatsen van zonnepanelen op alle daken.

4. Argumenten
1. Dit besluit draagt bij aan programma 4.1 Duurzame Stedelijke Ontwikkelingen en aan de doelstellingen van de woonvisie Haarlem 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis
Doelstelling is om de bestaande sociale voorraad te behouden en deze te laten toenemen. Zeker aan de westkant van de stad is het behoud (en toename) van de sociale voorraad belangrijk in het kader van de ongedeelde stad. Daarbij is het van belang om voldoende woningen beschikbaar te krijgen voor huurders in de primaire doelgroep (de groep die recht heeft op huurtoeslag).

Rosehaghe heeft als beleid om van de vrijkomende woningen 2/3 te verhuren aan de primaire doelgroep, en 1/3 aan de secundaire doelgroep en draagt hiermee bij aan het behoud van de sociale voorraad, en aan het huisvesten van de primaire doelgroep. Door het toetreden tot de senioren regeling Ouder Worden en Prettig Wonen levert Rosehaghe bovendien een bijdrage aan het vinden van passende huisvesting voor senioren.

Het aantal mutaties per jaar is voor Rosehaghe lastig te voorspellen. Vrijkomende woningen die renovatie behoeven worden daarom verhuurd met een tijdelijk contract op basis van de leegstandswet. Daarmee kan Rosehaghe het aantal te renoveren woningen per jaar goed reguleren en daarmee ook financieel goed inplannen. Er is een maximum afgesproken van het aantal tijdelijke contracten van maximaal 10 in een periode van 2 jaar. Bij renovatie worden ook meteen isolerende maatregelen getroffen. Daarnaast wordt een eerste pilot (13 woningen) met het plaatsen van zonnepanelen in 2019 opgeleverd. Doelstelling is om in de jaren 2019 en 2020 ook de resterende 127 woningen en het gemeenschapsgebouw van panelen te voorzien. Tot slot werkt Rosehaghe aan een strategie om op termijn van het aardgas af te kunnen met respect voor de Rijks monumentale waarde van het complex.

De bijdrage van Rosehaghe is passend voor de mogelijkheden van deze woningbouwvereniging
Woningbouwvereniging Rosehaghe is met haar beperkte aantal woningen een toegelaten instelling en moet daarmee voldoen aan alle vereisten die de Woningwet stelt. De financiële ruimte is beperkt en met een kleine groep bestuurders woonachtig in het complex wordt er hard gewerkt om opvolging te geven aan alle wet- en regelgeving die op de sector afkomt. Desondanks is er een hoog ambitie niveau. Het beheer en onderhoud van dit Rijksmonument is een opgave op zich. Naast de renovatie wordt toch ook volop ingezet op de verduurzaming van het complex waarbij innovatieve manieren van werken worden toegepast. Rosehaghe werkt waar nodig goed samen met de andere corporaties in Haarlem, onder andere bij de seniorenregeling Ouder Worden en Prettig Wonen. De woningbouwvereniging presteert naar vermogen.

Financiën
Het besluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Communicatie en Participatie
Het bestuur van Rosehaghe heeft de bijdrage/prestatieafspraken afgestemd met de bewonerscommissie. De bewonerscommissie heeft ingestemd met het bod dat is gedaan, en zij zullen de prestatieafspraken mede ondertekenen.

5. Risico's en kanttekeningen
De opgave in relatie tot de omvang van de vereniging blijft kwetsbaar
Het bestuur van de woningbouwvereniging bestaat uit bewoners die de afgelopen jaren een grote inspanning hebben geleverd om te voldoen aan de eisen die de wetgever stelt. De toezichtstructuur

is al eerder versterkt door het oprichten van een Raad van Toezicht. Aan de samenstelling en toekomstbestendigheid van het bestuur wordt gewerkt door nieuwe (jongere) leden te betrekken bij het bestuurswerk. De continuïteit voor de toekomst lijkt hiermee voldoende geborgd.
Doordat de woningbouwvereniging onderdeel uitmaakt van het stelsel van toegelaten instellingen zullen eventuele toekomstige risico's primair binnen dit stelsel worden opgelost.

Woningbouwvereniging Rosehaghe doorloopt een eigen traject en sluit niet aan bij de prestatieafspraken met Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere
Met de drie grote woningcorporaties en hun huurdersorganisaties wordt jaarlijks een traject doorlopen om te komen tot gezamenlijke prestatieafspraken. Dit is een brede set aan afspraken waarmee de grote corporaties een voor hen passende bijdrage leveren aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave. Gezien de aard en omvang van Rosehaghe is het niet realistisch om met deze veelomvattende set aan afspraken mee te doen in een jaarlijkse cyclus. Daarom wordt met Rosehaghe een apart traject doorlopen. Met deze prestatieafspraken presteert ook Rosehaghe naar vermogen.

6. Uitvoering
Na besluitvorming zullen de prestatieafspraken gezamenlijk getekend worden door vertegenwoordiging van het bestuur, de bewonerscommissie en de gemeente. Naar verwachting zal dit plaatsvinden tijdens de viering van het 100 jarig bestaan van woningbouwvereniging Rosehaghe in september 2019. Onderdeel van de afspraken is dat jaarlijks zal worden besproken hoe de uitvoering verloopt en of en op welke punten actualisatie noodzakelijk is.

7. Bijlagen
Bijlage 1 Prestatieafspraken gemeente Haarlem, Woningbouwvereniging Rosehaghe, bewonersvereniging Rosehaghe 2019-2021