



Onderwerp Prestatieafspraken: biedingen voor 2021 - Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere	
Nummer	2020/777433
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	<p>Het college informeert de commissie over de inhoud van de biedingen van de woningcorporaties op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid voor het jaar 2021 en verder.</p> <p>Deze zijn gebaseerd op de meerjarige kaderafspraken voor 2018 t/m 2021 die in 2017 zijn vastgesteld en op de jaarafspraken die aanvullend in 2018 en 2019 zijn vastgesteld.</p> <p>Uitvoeringsjaar 2021 is het laatste jaar dat binnen deze kaderafspraken valt.</p>
Behandelaarsvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt de informatienota ter informatie naar de commissie ontwikkeling.</p> <p>De biedingen vormen de basis voor het maken van jaarafspraken met corporaties en huurders voor 2021. De commissie kan (desgewenst) in de commissievergadering aandachtspunten aan het college meegeven voor de prestatieafspraken 2021.</p>
Relevante eerdere besluiten	<p>Woonvisie Haarlem 2017-2020 "Doorbouwen aan een (t)huis" (2017/047534), zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 16 maart 2017.</p> <p>Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 20 december 2018. (BBV 2018/273161).</p> <p>Prestatieafspraken Haarlem 2018 tot en met 2021 "Samen Verder" met Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere en de huurdersorganisaties (2017/495886) zoals besproken in de commissie ontwikkeling van 30 november 2017.</p> <p>Prestatieafspraken 2019 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurdersorganisaties (2018/736194) in commissie ontwikkeling op 6 december 2018.</p> <p>Prestatieafspraken 2020 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere (2019/838585) in commissie ontwikkeling op 28 november 2019</p>
Besluit College d.d. 8 september 2020	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast.

	de secretaris,	de burgemeester,
--	----------------	------------------

Inleiding

Woningcorporaties zijn conform de Woningwet 2015 verplicht een redelijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid en dit aan de gemeente voor 1 juli kenbaar te maken via een 'bod'. De gemeente Haarlem heeft haar volkshuisvestelijk beleid vastgelegd in de Woonvisie Haarlem 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis (raad, 16 maart 2017, BBV nr. 2017/47534). Het coalitieakkoord 'Duurzaam doen' heeft op een aantal punten de ambities aangescherpt. Deze zijn vastgesteld in de nota 'Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' (raad, 20 december 2018, BBV 2018/273161).

Aan de hand van de biedingen (zie bijlage A) volgt het proces van het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. Het college is bevoegd om deze afspraken namens de gemeente te maken. Indien partijen er onverhoopt niet in slagen om tot prestatieafspraken te komen, dan biedt de wet de mogelijkheid om een geschil voor te leggen aan de minister.

In Haarlem zijn er kaderafspraken gemaakt met de drie grote woningcorporaties voor de periode 2018 tot en met 2021. In de looptijd van deze kaderafspraken worden elk jaar concrete jaarafspraken gemaakt aanvullend op deze kaderafspraken. Op basis van de huidige biedingen worden jaarafspraken gemaakt voor 2021. Dit is het laatste uitvoeringsjaar vallend binnen de gemaakte kaderafspraken. Ook is dit het laatste jaar waarbij de biedingen gebaseerd zijn op de huidige woonvisie.

In de loop van 2020 zal de woonvisie geactualiseerd worden. Het voornemen is om op basis van deze nieuwe woonvisie ook nieuwe - meerjarige- prestatieafspraken vast te stellen met de drie grote corporaties voor uitvoeringsjaar 2022 en verder.

Met de kleine woningcorporaties in Haarlem worden (indien nodig) aparte prestatieafspraken vastgesteld. Voor het komende jaar is dit niet aan de orde. Met Woonzorg Nederland zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2019 tot en met 2023. Er wordt jaarlijks een gesprek gevoerd om de voortgang te monitoren, mede aan de hand van het jaarlijkse bod. De huidige prestatieafspraken met Rosehaghe lopen nog tot en met uitvoeringsjaar 2021. Het bod van Duwo vormt dit jaar geen aanleiding om prestatieafspraken te maken. In de nieuwe woonvisie zal naar verwachting meer aandacht zijn voor een visie op studenten- en jongerenhuisvesting. Dit vormt



wellicht een aanleiding om met Duwo voor 2022 wel prestatieafspraken op te stellen. Ook met Rosehaghe zullen aan de hand van de geactualiseerde woonvisie opnieuw afspraken worden opgesteld.

In deze informatienota wordt verder alleen ingegaan op de biedingen van Ymere, Elan Wonen en Pré Wonen.

2. Kernboodschap

De nieuwbouwproductie neemt volgens de huidige biedingen de komende 5 jaar en 10 jaar weer behoorlijk toe ten opzichte van de biedingen van vorig jaar.

Waar we bij de vorige biedingen voor de periode van 5 jaar een wat teleurstellende nieuwbouwproductie zagen, ziet dat er voor dit jaar een heel stuk positiever uit. Dat gaat ook zeker op voor de lange termijn prognose van 10 jaar. Vergeleken met de biedingen van vorig jaar is de prognose van de afname door sloop, liberalisatie en verkoop gedaald. De prognose van de toename door nieuwbouw is gestegen.

Vergeleken met vorig jaar laat vooral Pré Wonen weer een positievere prognose zien. Op basis van de veranderingen in de vastgoedstrategie waren de biedingen omtrent nieuwbouw vorig jaar teleurstellend. Voor de periode van 5 jaar laat Pré Wonen nu een substantieel kleinere afname zien, en voor de periode van 10 jaar een substantieel grotere groei van de voorraad.

Elan Wonen had vorig jaar al een erg positief bod qua nieuwbouwprognose en de huidige prognose voor over 10 jaar is nog positiever.

Ymere laat in vergelijking met vorig jaar in de biedingen een licht positief resultaat zien, in de zin dat de netto afname van de voorraad nog wat verder wordt teruggebracht. In de tekst van de bieding geeft Ymere bovendien aan dat de verwachting is dat ze in de periode na 2021 nog 300 woningen extra kunnen toevoegen aan de sociale voorraad. Dit is echter nog niet terug te zien in de

	afname 5 jaar (sloop, liberalisatie, verkoop, overig)	toename 5 jaar door nieuwbouw	netto toename/afname 5 jaar	netto toename 10 jaar
Bieding voor 2018	-1512	1291	-221	238
Bieding voor 2019	-1268	1274	6	852
Bieding voor 2020	-1263	1174	-89	750
Bieding voor 2021	-993	1420	427	1267

cijfermatige bijlage.

Nu het laatste uitvoeringsjaar nadert van de gemaakte kaderafspraken voor 2018-2021 is in bovenstaande tabel een overzicht gegeven van de biedingen van de afgelopen jaren op het gebied van de nieuwbouw prognose en de afname prognose. We kijken daarbij in de eerste twee kolommen

naar de verwachte afname van de woningvoorraad door sloop, liberalisatie en verkoop en naar de verwachte toename door nieuwbouw voor de periode van 5 jaar. De derde kolom geeft aan wat dit per saldo oplevert aan voorraadontwikkeling voor die periode van 5 jaar. Ter vergelijking is ook het saldo (netto toename) weergegeven voor de periode van 10 jaar vooruit (dit getal is dus cumulatief). We zien hierin dat de gunstige lange termijn prognose langzaam steeds concreter in beeld komt in de prognose voor over 5 jaar. De verwachte toename stijgt dan ook. De grootste toename in nieuwbouw zit echter nog steeds in de prognose voor de wat langere termijn van 10 jaar.

De sociale voorraad stijgt de komende 5 jaar naar 21.412 en naar verwachting over 10 jaar naar 22.252

In de bieding voor 2021 wordt, zoals elk jaar, 5 jaar -en 10 jaar vooruitgekeken naar de totale sociale woningvoorraad. De komende 5 jaar is ten opzichte van de peildatum een groei te zien van 427 sociale huurwoningen. (Dit is het saldo van de afname van 993 woningen en de toename van 1420 woningen zoals weergegeven in de tabel hierboven.)

Ook voor de cijfers van de totale sociale voorraad is hieronder een totaaloverzicht gemaakt van de cijfers uit de biedingen van de periode waarover kaderafspraken zijn gemaakt.

	Sociale voorraad*	prognose 5 jaar	prognose 10 jaar
Bieding voor 2018	20.689 (ultimo 2016)	20.833 (ultimo 2021)	21.292 (ultimo 2026)
Bieding voor 2019	20.756 (ultimo 2017)	20.762 (ultimo 2022)	21.608 (ultimo 2027)
Bieding voor 2020	21.127 (ultimo 2018)	21.038 (ultimo 2023)	21.877 (ultimo 2028)
Bieding voor 2021	20.985 (ultimo 2019)	21.412 (ultimo 2024)	22.252 (ultimo 2029)
	*excl. Studentenwoningen		

In de tabel is te zien dat de sociale huur woningvoorraad op de peildatum bij elke bieding wat fluctueert. Dit komt met name door sloop-nieuwbouw projecten, omdat er tijd zit tussen de datum van sloop en de oplevering van nieuwe woningen. Aangezien er in de planning van deze projecten wel eens iets opschuift, valt het totaal van de afgenomen of toegenomen woningen soms toch in een ander kalenderjaar.

Wanneer we over de hele periode kijken naar de prognose 5 jaar vooruit dan is er na een kleine dip de laatste jaren weer een duidelijke groei waar te nemen. In de prognose voor 10 jaar is er een sterkere toename van sociale huurwoningen in Haarlem. Dat komt onder meer omdat er voor die periode meer opleveringen worden verwacht van 'nieuwbouw op nog te verwerven locaties' waarvan het merendeel in de ontwikkelzones zal landen. De voorspellingen zo ver vooruit zijn echter altijd op basis van meer onzekere factoren en daardoor minder nauwkeurig dan de voorspelling voor 5 jaar vooruit.

Volgens de huidige biedingen wordt naar verwachting voldaan aan de kaderafpraak 2018-2021 over de groei van de sociale voorraad

Uitvoeringsjaar 2021 is het laatste jaar om te voldoen aan de gemaakte kaderafspraken. In de kaderafspraken is opgenomen dat de sociale huurwoningvoorraad ultimo 2021 een omvang heeft van 20.833 woningen (waarvan 365 studentenwoningen).



In de biedingen van de opvolgende jaren zijn de studentenwoningen echter niet meer meegerekend in het totaal van de sociale voorraad. Deze zijn apart weergegeven, omdat er anders onduidelijkheid ontstond over het wel/niet meetellen van onzelfstandige woningen.

In de biedingen van dit jaar zijn de meest recente cijfers opgenomen als peildatum (31 december 2019). Op dat moment hadden de corporaties 305 onzelfstandige studentenwoningen in het bezit. De totale sociale huurwoningvoorraad volgens de definitie in de kaderafspraken kwam toen neer op $20.985 + 305 = 21.290$ sociale huurwoningen. Daarmee voldoen de woningcorporaties op dit moment aan de gemaakte kaderafpraak. De woningcorporaties hebben ook in een aparte tabel (zie bijlagen) een prognose gegeven voor de voorraad ultimo 2021 waarin in meer detail is gekeken naar de momenten van sloop en opleveringen van nieuwbouw en dergelijke factoren. Volgens deze prognose heeft de sociale voorraad (incl. studentenwoningen) ultimo 2021 een omvang van 20.991 woningen. Dat is dus iets lager dan de huidige voorraad. Gezien deze prognose kan wel vast voorzichtig geconcludeerd worden dat ook eind 2021 aan de gemaakte kaderafpraak zal worden voldaan.

De jaarlijkse huurverhoging zal opnieuw onderwerp van gesprek worden bij de prestatieafspraken

In de jaarafspraken 2020 is een afspraak opgenomen die het mogelijk maakt voor de Haarlemse corporaties om een huurverhoging (huursom) door te voeren van maximaal inflatie +1%.

Dit was vorig jaar een nieuw gegeven. Landelijk is de huurverhoging (huursom) vastgesteld op gemiddeld inflatievolgend. Maar in regio's met een grote opgave is het mogelijk gemaakt om in de prestatieafspraken een verruiming op te nemen van maximaal 1%.

Gezien de grote ambities op het gebied van nieuwbouw en duurzaamheid is er vorig jaar besloten om deze ruimte te geven. Daarbij is er als voorwaarde wel voldoende aandacht gevraagd voor de meest kwetsbare groep huurders, die middels maatwerk aanspraak kan maken op huurbevrozing of huurverlaging in het kader van het sociaal huurakkoord. De corporaties gaven toen ook aan dat de extra ruimte die hiermee gecreëerd wordt juist ook kan worden benut om de meest kwetsbare groepen een beperkte huurverhoging (of zelfs bevrozing/verlaging) te geven. Dit kan worden gecompenseerd door de groep huurders die relatief erg goedkoop woont een wat hogere huurverhoging te geven. Per saldo kan dan worden uitgekomen op een huursom boven inflatie. De intentie van de woningcorporaties is niet om de +1% maximaal te benutten.

De huurdersorganisaties hebben aangegeven dit jaar in de gesprekken over de prestatieafspraken 2021 opnieuw stil te willen staan bij dit onderwerp. Het standpunt van de gemeente ten aanzien van dit onderwerp is ongewijzigd. Het college is van mening dat de grote opgave voor de stad het rechtvaardigt om deze verruiming mogelijk te maken. Het college zal wel het gesprek nogmaals met de woningcorporaties aan gaan over de verschillende maatwerk oplossingen voor de meest kwetsbare huurders. Er zal een voorstel worden gedaan om draagvlak te creëren in het tripartiete overleg om gezamenlijk te komen tot een woonlastenakkoord. Hiermee kan naast het reactief bieden van oplossingen voor huurders met betalingsproblemen, ook proactief iets worden gedaan aan de huurprijs van financieel kwetsbare huurders. Het college geeft hiermee uitvoering aan de artikel 38 vragen van de fractie PvdA over het opstellen van een dergelijk woonlastenakkoord.

Ten aanzien van de energietransitie volgen de corporaties de wettelijke kaders, de samenwerking op korte termijn verloopt goed

Zoals ook vorig jaar benoemd werd, volgen de corporaties nog steeds de doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Gemeente Haarlem heeft ten aanzien van het aardgasvrij zijn een ander tijdspad (aardgasvrij in 2040). Dat neemt niet weg dat bij alle organisaties er een ambitie is om gezamenlijk te werken aan de energietransitie en het realiseren van de benodigde CO2 besparing. Het verschil in tijdspad staat de samenwerking op kortere termijn daarom vooralsnog niet in de weg. Er wordt op dit moment intensief samengewerkt aan de totstandkoming van het warmtenet in Meerwijk. Verder worden de corporaties als belangrijke partner nauw betrokken bij de totstandkoming van de Transitie Visie Warmte (TVW). De woningcorporaties nemen isolerende maatregelen mee op natuurlijke momenten (zoals bij renovatie of bij mutatie) en zijn bezig met de uitrol van zonnepanelen. Daarnaast is dit jaar een aantal pilotprojecten gestart op het gebied van circulariteit. Vanuit de gemeente Haarlem wordt eind 2020/begin 2021 de TVW vastgesteld. Er wordt daarnaast een nota verwacht over de benodigde opwek van elektriciteit in Haarlem. Deze vastgestelde documenten zullen, samen met de geactualiseerde woonvisie, gebruikt worden als onderlegger voor het maken van nieuwe (meetbare) kaderafspraken op het gebied van Duurzaamheid voor de periode na 2021. Voor het uitvoeringsjaar 2021 ligt de focus op het continueren van de lopende projecten.

De corporaties vragen blijvend aandacht voor hun positionering bij nieuwbouwprojecten en specifiek bij de ontwikkelzones

In de biedingen geven de woningcorporaties bij de diverse thema's aan wat ze het komend jaar verwachten bij te dragen aan de gemeentelijke doelstellingen. Ook geven zij aan wat ze van de gemeente nodig hebben. Alle drie de corporaties vragen opnieuw aandacht voor hun positionering bij de totstandkoming van de sociale huurwoningen in de ontwikkelzones. De een ziet graag een verplichting om uitname door een woningcorporatie vast te leggen in een anterieure overeenkomst. De ander zou graag zien dat de gemeente een maximale uitnameprijs bepaald. Er is daarnaast opnieuw gevraagd om een faciliterende rol in het bij elkaar brengen van partijen. Het college is van mening dat de gemeente Haarlem hier al stevig op inzet. Er zijn grote stappen gezet door het vastleggen van de verdeling '40-40-20' in de nota Kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment. Door de voorwaarden die hierin worden gesteld aan huurprijzen en exploitatietermijnen, hebben de corporaties een krachtiger positie verworven. Daarnaast is in de kaders expliciet benoemd dat het de voorkeur heeft dat de sociale huurwoningen worden beheerd door een woningcorporatie. De gemeente organiseert samenwerkingstafels en blijft zich inzetten om de partijen, ook apart per ontwikkelzone, met elkaar in gesprek te brengen of te houden. De gemeente kijkt per ontwikkelzone welke aanvullende acties nodig en mogelijk zijn om de woningcorporaties nog beter in positie te brengen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het



stellen van voorwaarden aan de ontwikkelaar ten aanzien van zijn samenwerking met de woningcorporaties om mee te werken aan de verdere planprocedure.

De woningcorporaties opereren met hun biedingen binnen de financiële kaders van het WSW, maar worden in hun ambities nog steeds beperkt door de landelijke factoren zoals de verhuurdersheffing
De woningcorporaties laten in hun biedingen zien hoe de financiële kengetallen zich de komende 5 jaar ontwikkelen. Voor alle drie de corporaties geldt dat ze met de huidige bieding en prognose binnen de gestelde kaders blijven. Voor Ymere blijft het maximale volume aan WSW geborgde leningen de begrenzende factor. Met de huidige voorgenomen investeringen blijft Ymere wel opereren binnen die grens.

Als onzekere financiële factor moet uiteraard de Coronacrisis worden genoemd met de eventuele gevolgen voor de economie en meer specifiek de woningmarkt.

Verder geven de corporaties aan dat de bestedingscapaciteit nog steeds beperkt wordt door de combinatie van de gestegen vennootschapsbelasting, de verhuurdersheffing, de voorgenomen beperking op de renteaftrek (de ATAD-richtlijn).

Dit beeld wordt landelijk ook ondersteund door het [onderzoek naar de opgaven en middelen van woningcorporaties](#). Alhoewel de landelijke gepubliceerde Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (zie website over de [IBW](#)) lijkt aan te geven dat er nog investeringscapaciteit is bovenop de huidige begroting, wordt ook landelijk aangegeven dat het niet perse verstandig is om de uiterste grenzen op te zoeken van de financiële kaders van de WSW. In het onderzoek naar de opgaven en middelen van woningcorporaties wordt dit in wat breder verband geplaatst. Het college blijft zich inzetten, met name in G40 en MRA verband voor de lobby richting het Rijk om een constructieve oplossing te zoeken voor de teruglopende investeringscapaciteit in de corporatiebranche.

3. Consequenties

Kalenderjaar 2021 is het laatste uitvoeringsjaar binnen de huidige kaderafspraken. Het is het laatste jaar om te voldoen aan de gestelde doelen uit deze afspraken. Bij de onderhandelingen en het vastleggen van deze nieuwe jaarafspraken 2021 zal dit steeds voor ogen gehouden worden. In de loop van 2021 zal er gezamenlijk gewerkt worden aan nieuwe meerjarige afspraken. De woningcorporaties, de huurdersorganisaties en het college hebben gezamenlijk de behoefte om te onderzoeken of het proces omtrent de prestatieafspraken efficiënter kan worden ingericht. Hierdoor kan er relatief meer tijd worden besteed aan de uitvoering van de afspraken dan aan het jaarlijkse proces om tot nieuwe afspraken te komen. De biedingen voor de nieuwe kaderafspraken kunnen gebaseerd worden op de geactualiseerde Woonvisie, die naar verwachting tegen die tijd zal zijn vastgesteld.

4. Vervolg

De commissie kan aan de hand van deze informatienota en de bijgevoegde biedingen aandachtspunten meegeven aan het college. Daarna heeft het college de verantwoordelijkheid om met deze aandachtspunten tot definitieve prestatieafspraken (jaarafspraken 2021) te komen. In het najaar vinden de inhoudelijke besprekingen met de corporaties en huurdersorganisaties plaats. Vervolgens volgt het besluitvormingstraject bij zowel gemeente als corporaties om te komen tot ondertekende prestatieafspraken 2021.

5. Bijlagen

- Bijlage A Bundeling Biedingen 2021 (activiteitenoverzicht)- Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere
- Bijlage B Monitoring prestatieafspraken 2019
- Bijlage C Cijfermatig totaaloverzicht biedingen 2021
- Bijlage D Prognose sociale voorraad ultimo 2021 vs kaderafpraak