



Raadsstuk

Onderwerp: Aanvullende uitgangspunten Woonvisie 2012-2016; Haarlem, duurzame ongedeelde woonstad;
BBV nr: 2015/387028

1. Inleiding

Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2012-2016 **Haarlem, duurzame ongedeelde woonstad (BBV nr 2012/220951)** en de prestatie-afspraken met de drie Haarlemse corporaties (Lokaal Akkoord 2013-2016) (BBV nr: 2013/154058) is nieuw onderzoeksmateriaal beschikbaar gekomen dat inzicht geeft in de ontwikkeling van vraag en aanbod in de sociale huursector in Haarlem en de regio. De cijfers zijn gepresenteerd in de informatie-nota in december 2014 (drie woon-onderzoeken van Haarlem en de regio: 'Jaarverslag Woonservice 2013', 'Verschuivende woningbehoefte?' en 'Wonen in de regio' (BBV nr: 2014/376319).

Uit de onderzoeken komt naar voren dat bij gelijkblijvend beleid er sprake zal zijn van toenemende druk op de sociale huurwoningvoorraad. Naar aanleiding hiervan heeft de raad begin 2015 aan het college gevraagd met voorstellen te komen. De afgelopen maanden heeft er in samenwerking met de corporaties een verdere verdieping op de cijfers plaatsgevonden en is met hen over oplossingsrichtingen gesproken (bijlage 1).

Per 1 juli 2015 is de Woningwet in werking getreden. Het college stelt de raad voor om in lijn met de processen in de Woningwet een aantal uitgangspunten aanvullend op de Woonvisie vast te stellen. De in dit besluit opgenomen uitgangspunten vormen samen met de Woonvisie de basis voor het 'bod' dat woningcorporaties op grond van de Woningwet aan de gemeente moet doen (zie ook bijlage 2: brief aan commissie 23 juni 2015 BBV nr 2015/239475 en bijlage 3: Samenvatting Woningwet voor gemeentes, VNG).

In verband met de voorbereiding van dit 'bod' van de corporaties en de gemeente, en in verband met het voorstel dat corporaties voorbereiden over de verdeling van hun bezit in een sociaal en markt deel (DAEB en niet-DAEB) is het van belang om de aanvullende uitgangspunten vóór 1 januari 2016 vast te stellen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt voor:

ter aanvulling op de vastgestelde kaders in de Woonvisie 2012-2016 Haarlem, duurzame ongedeelde woonstad, de volgende aanvullende uitgangspunten vast te stellen

1. Betaalbaarheid: De gemeente Haarlem wil zorgen voor betaalbare huren voor de huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (inkomen max € 29.825,-) en voor andere bewoners in de sociale woningvoorraad.
2. Beschikbaarheid: De gemeente Haarlem streeft er naar dat het aanbod voor huishoudens met een inkomen beneden de € 34.911,- minimaal op peil blijft en de slaagkans op een sociale huurwoning niet verder afneemt.

3. Kwaliteit: De gemeente Haarlem streeft naar verbetering van de energetische kwaliteit, de woonkwaliteit en toegankelijkheid van de sociale huurwoningen,

3. Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt beoogd voldoende betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar te houden in Haarlem voor de mensen die op dit deel van de woningvoorraad zijn aangewezen en de verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad in lijn met het energie-akkoord voort te zetten.

4. Argumenten

Het besluit past in het ingezet beleid.

Het besluit past binnen het programmadoel 4.1. duurzame stedelijke ontwikkeling: meer en beter aanbod van woningen;

- inzetten behoud minimum percentage sociale huurwoningen en
- optimaliseren van de mogelijkheden voor woningzoekenden om binnen redelijke termijn een betaalbare woning te vinden.

Het besluit past binnen het programmadoel 4.1. duurzame stedelijke ontwikkeling: minder CO2 emissies ten behoeve van de leefomgeving.

Ten opzichte van het huidige beleid in de Woonvisie en de huidige prestatie-afspraken verwoord in het Lokaal Akkoord Haarlem wordt op enkele belangrijke onderdelen een hogere ambitie neergelegd. Het gaat over de beschikbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad. Om redelijke slaagkansen voor woningzoekenden te houden is het nodig het jaarlijkse aanbod voor woningzoekenden op peil te houden en zal een grotere sociale voorraad moeten worden aangehouden dan in de huidige afspraken is opgenomen. Dit sluit aan op het coalitieprogramma Samen Doen.

Ook de ambitie ten aanzien van energetische kwaliteit is ten opzichte van het Lokaal Akkoord veranderd. De uitgangspunten in het besluit komen overeen met de doelstellingen uit het Duurzaamheidsprogramma 2015-2019.

Het uitgangspunt betaalbaarheid betekent passend huisvesten van de doelgroep, conform vereisten Woningwet.

Uit de analyse zoals opgenomen in de bijgevoegd achtergrondnotitie (bijlage 1) blijkt dat de afgelopen jaren de huurprijzen fors gestegen zijn, waardoor veel nieuwe huurders duur scheef wonen (zij betalen een te hoge huur in vergelijking tot hun inkomen). In 2013 en 2014 is de helft van de nieuwe huurders uit de primaire doelgroep¹ boven de zogenaamde aftoppingsgrenzen gehuisvest². Dat is niet passend, volgens de nieuwe passendheidstoets uit de Woningwet. De passendheidstoets betekent dat corporaties verplicht zijn om bij toewijzing van woningen aan de primaire doelgroep, 95% van deze huishoudens passend te huisvesten (te huisvesten in een woning met een huur beneden de aftoppingsgrens). De minister gaat er vanuit dat dit niet ten koste gaat van de kansen van deze groep op een sociale huurwoning.

¹ Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar inkomen tot de huurtoeslaggrens, afhankelijk van huishoudengrootte en leeftijd € 21.950,- en € 29.825,-

² De aftoppingsgrens betreft in 2015 € 576,87 voor één en twee persoonshuishoudens en € 618,24 voor drie en meerpersoonshuishoudens.

Het uitgangspunt betaalbaarheid betekent dat de huurstijging beperkt wordt.

De huurstijgingen moeten beperkt worden tot inflatie plus 1%, aansluitend bij het Huurakkoord Aedes/Woonbond (zowel voor zittende huurders als bij mutatie). In juni 2015 hebben de Woonbond en Aedes een huurakkoord gesloten. Het Huurakkoord bevat afspraken over een zeer gematigde huurontwikkeling (inflatie + 1% voor het hele bezit cq de totale huursom). In het akkoord wordt de huurverhoging gekoppeld aan de kwaliteit van de woning, de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt verlaten. De minister heeft in een voorstel aan de Tweede Kamer aangegeven dat hij aansluit bij de kern van het huurakkoord (een huursomstijging van inflatie plus 1%). Daarbij is er ruimte voor gemeenten om andere afspraken te maken. Haarlem sluit zich aan bij de uitslag van het akkoord gelet op de beperking van de huurstijging en de positieve effecten op de betaalbaarheid.

Met de vereisten van passend toewijzen uit de Woningwet, en de beperking van de huurstijging uit het Huurakkoord is de basis gelegd voor betaalbare huren voor de primaire doelgroep en overige bewoners in de sociale voorraad.

Het uitgangspunt beschikbaarheid betekent dat de slaagkansen van de primaire doelgroep op peil moeten blijven.

Het uitgangspunt beschikbaarheid betekent dat de huren van de aangeboden woningen moeten worden verlaagd om de slaagkansen van de primaire doelgroep op peil te houden. Uit de nadere analyse van de cijfers (bijlage 1) wordt duidelijk hoe de verdeling is geweest tussen primaire doelgroep en secundaire doelgroep³ in de reacties en de toewijzingen van woningen van de afgelopen jaren. Daaruit komt naar voren dat ongeveer 70% bestaat uit huishoudens uit de primaire doelgroep. Het uitgangspunt is dat de slaagkans voor de primaire doelgroep op peil blijft en niet door de implementatie van passend toewijzen achteruit zal gaan. De corporaties onderschrijven dit uitgangspunt⁴. Dit betekent dat de huurniveaus van de vrijkomende woningen behoorlijk moeten worden verlaagd ten opzichte van de eerdere plannen.

Het uitgangspunt beschikbaarheid betekent dat er voldoende sociale corporatiewoningen voor verhuur beschikbaar moeten zijn;

Er is een minimale sociale corporatievoorraad⁵ van de drie Haarlemse corporaties nodig van 20.000 in 2020 en 21.000 in 2025. Uit de cijfers blijkt dat de omvang van de sociale huurwoningvoorraad afneemt en in 2020 onvoldoende is ten opzichte van de behoefte. De krapte neemt toe. Rekening houdend met de raming van Rigo uit het rapport "Verschuivende woningbehoefte" uit 2013 (BBV 2014/376319), en uitgaande van een beperkte afname van de scheefheid, de afname van de particuliere sociale huurvoorraad en het behoud van de

³ Secundaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar inkomen boven de inkomensgrenzen van de huurtoeslag (primaire doelgroep) maar onder de € 34.911,-. De primaire en secundaire doelgroep zijn de doelgroepen van de woningcorporatie. .

⁴ De corporaties hebben aangegeven de passendheidsvereisten op verschillende wijze uit te gaan voeren: sommige corporaties zullen de woning aanbieden met 2 afzonderlijke huurprijzen (de huur hangt af van het inkomensniveau van degene die de woning krijgt toegewezen), andere corporaties bieden de woning direct met een lagere huur aan en wijzen hem uitsluitend toe aan huishoudens uit de primaire doelgroep.

⁵ Sociale corporatievoorraad: sociale huurwoningen (woningen met een huur beneden de liberalisatiegrens (< €710,68) in bezit van woningcorporaties.

sociale voorraad bij een aantal kleine corporaties zouden de drie Haarlemse corporaties een sociale voorraad van minimaal 20.000 moeten aanhouden in 2020.

De doorrekening van plannen van de drie Haarlemse corporaties laat zien dat hun bezit bij ongewijzigd beleid de komende jaren afneemt (zie bijlage 1). Er is sprake van een geprognoseerde afname van de huidige 21.500 naar 20.000 in 2017 en een verdere afname in de jaren daarna. De huidige afspraken in het Lokaal Akkoord Haarlem gaan uit van een minimum van 18.000 sociale huurwoningen in het bezit van de drie corporaties. Dit aantal is te weinig en zal zorgen voor toenemende druk op de sociale huurwoningvoorraad. Het minimum aantal woningen moet daarom worden bijgesteld.

Het jaarlijkse aanbod van sociale huurwoningen die worden aangeboden aan woningzoekenden is de afgelopen periode flink afgenomen. De verwachting is niet dat het aanbod de komende jaren zal toenemen, mede omdat ouderen langer thuis blijven wonen (waardoor er minder woningen vrijkomen). Verwacht wordt wel dat de vraag toeneemt, met name van statushouders vanuit de (O)GGZ doelgroep en vanuit stadsvernieuwingssurgenten. De wachttijden voor (reguliere) woningzoekenden zullen verder oplopen. Het is gewenst dat het jaarlijkse aantal aangeboden sociale huurwoningen in Haarlem van de drie corporaties op een vergelijkbaar peil wordt gehouden (900-1000 verhuringen per jaar).

Gelet op de grote vraag die er naar woonruimte is, is het uitgangspunt dat in 2025 er sprake is van een evenredige groei van de sociale huurwoningen bij de groei van de woningvoorraad. Het aantal sociale huurwoningen zou dan in het jaar 2025 moeten groeien en op minimaal 21.000 uit moeten komen. Wanneer bij dit aantal de particuliere sociale huurvoorraad wordt opgeteld dan bestaat de Haarlemse woningvoorraad uit 30% sociale huurwoningen.

De mogelijkheden van betere benutting van de voorraad zullen nader worden onderzocht en kansen worden aangegrepen.

Daarnaast kan de voorraad beter worden benut door bijvoorbeeld de scheefheid terug te brengen. De minister heeft aangegeven met maatregelen te komen om de doorstroom te stimuleren (waaronder de inzet van tijdelijke verhuurcontracten voor starters op de woningmarkt). Gemeente en corporaties zullen het komende jaar kansen die zich op terrein voordoen onderzoeken en zo mogelijk benutten.

De uitgangspunten ten aanzien van kwaliteit sluiten aan bij actueel beleid: op het gebied van duurzaamheid betekent dit: er worden zoveel mogelijk corporatiewoningen met label B in 2030 gerealiseerd.

Het duurzaamheidsprogramma is op 10 september 2015 door de raad vastgesteld. De uitstoot vanuit woningen is goed voor ongeveer een kwart van de Haarlemse uitstoot van CO₂. De afgelopen jaren is er sprake van een daling in gas- en energieverbruik, sloop/nieuwbouw en energiezuinig renoveren hebben hieraan bijgedragen. In de afgelopen jaren zijn ruim 1400 huurwoningen energetisch verbeterd met twee labelstappen, dat betreft ruim 5% van deze voorraad. De ambitie van het duurzaamheidsprogramma voor 2015-2019 sluit aan bij het Energie-akkoord voor duurzame groei van de SER dat overheid, bedrijfsleven en stakeholders (waaronder de koepel van woningcorporaties) hebben gesloten. In het duurzaamheidsprogramma is eveneens voor 2019 opgenomen dat zo veel mogelijk corporatiewoningen over label B beschikken. Er zullen bovendien met corporaties afspraken over een volgsysteem van de labelstappen worden gemaakt.

Voor de overige kwaliteitsverbetering (renovaties, sloop/nieuwbouw, nieuwbouw, toegankelijkheid/aanpasbaarheid) wordt aangesloten bij de reeds bestaande plannen van de drie corporaties en de prestatie-afspraken over transformatie.

Ten aanzien van de ongedeelde stad zullen de uitgangspunten in Woonvisie en Lokaal Akkoord in stand blijven: het aantal sociale corporatiewoningen in West neemt maximaal met 25% af tot 2020 (ten opzichte van 2012). De afname is de afgelopen jaren overigens beperkt geweest: de afgelopen 2 jaar zijn er 83 woningen aan de westkant van de stad van de sociale huursector van corporaties naar 'de marktsector gegaan (door huurliberalisatie of verkoop). De drie Haarlemse corporaties verhuren per 1 januari 2015 in totaal 5164 sociale huurwoningen aan de westkant van de stad. De doelstellingen ten aanzien van differentiatie in Oost worden doorgezet. Op stedelijk/programmaniveau zal 30% in de nieuwbouw in de sociale sector worden gerealiseerd, waarbij sociale huur evenwichtig gespreid is over de stad.

Het besluit is besproken met de Stichting Samenwerkende Huurdersorganisaties Haarlem;

De inhoud van de achtergrondnotitie en de voorgenomen beleidsuitgangspunten zijn op 5 oktober besproken met de SHHO (Stichting Samenwerkende Huurdersorganisaties Haarlem). Daarbij heeft de SHHO aangegeven dat de beschikbaarheid van woonruimte (en daarmee de omvang van de sociale woningvoorraad) het grootste zorgpunt is van de huurders. Vanuit deze optiek pleiten zij voor een grotere minimale omvang van de sociale huurwoningvoorraad. Tegelijkertijd zijn ook zij zich ervan bewust dat met name de verhuurdersheffing een maatregel is die de mogelijkheden van corporaties voor investeringen beperkt.

Het besluit komt overeen met de wens van de drie grote Haarlemse woningcorporaties;

De bijgevoegde achtergrondnotitie is opgesteld samen met de drie Haarlemse woningcorporaties. De corporaties hebben aangegeven dat de uitgangspunten zoals die door de gemeente zijn geformuleerd overeenkomen met hun wensen. Zij geven echter aan dat zij dat zij niet allen haalbaar zullen zijn, de investeringsruimte is beperkt. Aan de gemeente wordt gevraagd om prioriteiten te stellen. De prioriteiten worden in de geactualiseerde woonvisie van 2016 aan de raad voorgelegd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Het realiseren van alle ambities/uitgangspunten is niet haalbaar.

De investeringsruimte van corporaties is de afgelopen jaren o.a. door de invoering van de verhuurdersheffing ingeperkt. De nieuwe maatregelen die ten behoeve van de betaalbaarheid zullen worden ingevoerd (passend toewijzen en huurakkoord) verbeteren de betaalbaarheid, maar beperken de financiële slagkracht van de corporaties nog verder. Corporaties hebben aangegeven dat het niet haalbaar en realistisch is om de energiedoelstellingen te halen en tegelijkertijd ook voldoende betaalbare woningen te behouden. Ter illustratie; de hoogte van de investering om 50 labelstappen te maken in de bestaande voorraad is ongeveer gelijk aan de opbrengsten van de verkoop van één woning. Bij het maken van prestatie-afspraken zal daarom, een balans gevonden moeten worden tussen de wensen ten aanzien van beschikbaarheid van betaalbare woningen en de kwaliteitsambities.

2. *De aanvullende uitgangspunten houden geen rekening met de toename van statushouders;*

De analyse van cijfers is gebaseerd op scenario's en doorrekeningen zonder rekening te houden met de recente forse toename van statushouders. Statushouders zijn vluchtelingen die een verblijfsstatus hebben, zij hebben op grond van de Huisvestingswet met voorrang recht op een sociale huurwoning. De afgelopen weken wordt met verhoogde inzet gewerkt aan uitvoering van het Plan van Aanpak huisvesting statushouders (BBV 2015/034145), en wordt daarnaast gezocht naar onorthodoxe maatregelen om de mogelijkheden te vergroten. Voorstellen hiervoor worden in andere stukken met de raad besproken.

3. *De passendheidseisen van het rijk houden geen rekening met overige woonlasten en beperken daardoor de investeringsmogelijkheden in energetische kwaliteit;*

De vereisten ten aanzien van passendheid die door de Woningwet aan corporaties zijn opgelegd houden geen rekening met overige woonlasten. Dit heeft een negatief effect op de investeringen in duurzaamheidsmaatregelen van corporaties. Om aan de vereisten van passend toewijzen te voldoen moet de huur onder de aftoppingsgrens blijven, ook al blijven de netto woonlasten beperkt en passend bij het inkomensniveau. De investeringen van corporaties kunnen daarmee niet worden terugverdiend door een iets hogere huur. Haarlem werkt met andere gemeenten in G32 verband samen om dit punt onder de aandacht van de minister te brengen met als doel de maatregel op dit punt te wijzigen.

6. Uitvoering

Na de vaststelling in de raad worden corporaties en huurdersorganisaties in kennis gesteld van het besluit.

De vastgestelde uitgangspunten zijn van belang voor het "bod" van corporaties voor 2017. Het "bod" aan de gemeente voor 2017 dient vóór 1 juli 2016 bij de gemeente liggen. Op basis hiervan worden prestatie-afspraken gemaakt die vóór 15 december 2016 moeten zijn vastgesteld.

De uitgangspunten worden door corporaties ook reeds meegenomen in het "bod" voor 2016. Het "bod" aan de gemeente voor 2016 dient vóór 1 november 2015 bij de gemeente te liggen. Aansluitend kunnen vóór 15 december 2015 (aanvullende op de bestaande) prestatie-afspraken worden gemaakt. De tijd voor beoordeling en bespreking is kort.

Het voorstel van de corporaties voor de verdeling van hun bezit in een sociale deel en een markt-deel (DAEB en niet-DAEB) dient vóór 1 januari 2017 bij de minister te worden ingediend. De gemeente wordt hierbij om een zienswijze gevraagd.

In 2016 zal de Woonvisie worden geactualiseerd. De uitgangspunten zoals opgenomen in deze nota zullen hierin worden verwerkt.

7. Bijlagen

- Achtergrondnotitie discussie betaalbaarheid en beschikbaarheid in Haarlem, Rigo i.o.v. gemeente Haarlem, september 2015.
- Samenvatting Woningwet voor gemeenten, VNG juli 2015;

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

ter aanvulling op de vastgestelde kaders in de Woonvisie 2012-2016 Haarlem, duurzame ongedeelde woonstad, de volgende aanvullende uitgangspunten vast te stellen

1. Betaalbaarheid: De gemeente Haarlem wil zorgen voor betaalbare huren voor de huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (inkomen max € 29.825,-) en voor andere bewoners in de sociale woningvoorraad.
2. Beschikbaarheid: De gemeente Haarlem streeft er naar dat het aanbod voor huishoudens met een inkomen beneden de € 34.911,- minimaal op peil blijft en de slaagkans op een sociale huurwoning niet verder afneemt.
3. Kwaliteit: De gemeente Haarlem streeft naar verbetering van de energetische kwaliteit, de woonkwaliteit en toegankelijkheid van de sociale huurwoningen,

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter