

Raadsstuk 104/2007  
B&W datum 17 april 2007  
Sector/Afd SO/bd  
Reg.nr(s) 06/916

Onderwerp **actualisatie raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

In 2002 hebben de gemeente Haarlem en de drie in Haarlem actieve corporaties (Woonmaatschappij, Pre Wonen en Elan) de 'raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken' gesloten. De overeenkomst had tot doel met de corporaties afspraken te maken over de stedelijke vernieuwing in Haarlem. De afspraken betroffen met name het programma, de wijze van samenwerking en de benodigde investeringen. Met het sluiten van de overeenkomst werden de corporaties onder meer medeverantwoordelijk voor de investeringen in de vernieuwing van de openbare ruimte. In de periode 2002 tot en met heden zijn diverse stedelijke vernieuwingsprojecten opgeleverd of in uitvoering gebracht (o.a. Thorbeckekwartier, Monacopad, Spaarnoog/Damast, Charivariusstraat en Tesselschadestraat). In totaal zijn bij deze projecten ruim 800 woningen betrokken. Per ultimo 2004 liep de raamovereenkomst af. Het vorige college heeft er met de corporaties voor gekozen op basis van de overeenkomst verder te werken aan de diverse stedelijke vernieuwingsprojecten, maar tevens samen met de corporaties een evaluatie te houden om de vervolgkoers te bepalen. Zowel door de gemeente als door de corporaties is geconcludeerd dat een helder afsprakenkader noodzakelijk is om het complexe proces van stedelijke vernieuwing vorm te kunnen geven. Het college vindt het van groot belang het afsprakenkader met de in Haarlem actieve corporaties te actualiseren. Alleen door afspraken te maken over de wijze waarop de herstructurering wordt uitgevoerd, over het financiële kader, over projectmatig werken, over het programma en over de rol van gemeente, corporaties én van huurders, bewoners en andere belanghebbenden, kan het college op verantwoorde wijze met haar partners uitvoering geven aan de stedelijke vernieuwing in Haarlem. Onderhavige, geactualiseerde raamovereenkomst regelt de samenwerking met de corporaties en de benodigde investeringen van gemeente en corporaties in de stedelijke vernieuwing in de periode 2007 tot en met 2009. Tevens wordt in de raamovereenkomst het programma voor deze periode vastgelegd, inclusief de openbare ruimte.

Onderhavige overeenkomst heeft betrekking op sloopnieuwbouw en herpositionering van woningen (ingrijpende renovatie met een gemiddelde investering van meer dan Euro 30.000,- per woning) waarbij tegelijkertijd sprake is van vernieuwing van de openbare ruimte. Uiteraard worden in Haarlem ook woningen gerenoveerd zonder dat hier sprake van is. Voor de periode 2007 tot en met 2009 betreft dit in Haarlem zo'n 400 tot 500 woningen per jaar met een gemiddelde jaarlijkse investering door de corporaties van bijna Euro 10 miljoen. Dit renovatieprogramma valt echter buiten het kader van deze overeenkomst. In deze notitie wordt hier dan ook niet verder op ingegaan.

Het college is voornemens om met de drie in Haarlem actieve corporaties deze raamovereenkomst af te sluiten. Gezien de omvang van de in te zetten middelen, vraagt het college de Raad om haar zienswijze alvorens te besluiten de overeenkomst te ondertekenen.

Graag gaat het college onderstaand op onderhavige overeenkomst in.

**Het kader: woonvisie, coalitieakkoord en convenant Wonen**

In de *woonvisie Haarlem 2006-2012* zijn vier beleidsmatige speerpunten geformuleerd: ‘meer, beter, dynamisch en betaalbaar’. De raamovereenkomst vormt een essentiële onderlegger voor de uitvoering van de woonvisie. Het is immers met name in de stedelijke vernieuwing dat de verbetering van de woningkwaliteit en woonomgeving concreet gestalte krijgt door nieuwbouw en herpositionering van woningen, door vernieuwing van de openbare ruimte en door sociale en economische programma’s. Daarnaast draagt stedelijke vernieuwing bij aan de vergroting van de woningproductie en heeft een gunstig effect op de doorstroming.

Op 13 juni jl. heeft het college twee concrete toezeggingen gedaan n.a.v. het *coalitieakkoord* die betrekking hebben op onderhavige overeenkomst. Beide toezeggingen zijn in de overeenkomst geformaliseerd.

- Minimaal eenderde van het totale woningbouwprogramma bestaat uit sociale huur- en koopwoningen.
- Er wordt alleen besloten tot sloop wanneer sloop daadwerkelijk het volkshuisvestelijk belang dient dan wel om woontechnische redenen noodzakelijk is. Sloop moet dus bijdragen aan een betere woningkwaliteit of aan een betere differentiatie van de woningvoorraad of functiemenging in een wijk. Bovendien dient er voor sloop draagvlak te zijn bij de bewoners en moet een eventuele stijging van woonlasten (inclusief lagere energielasten) proportioneel zijn.

De raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken is één van de afsprakenkaders tussen gemeente en corporaties. Naast de in de raamovereenkomst vastgelegde afspraken over de herstructurering, bestaan ook afspraken over bijvoorbeeld de woonruimteverdeling, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders – naast meer op de uitvoering toegesneden afspraken die in het kader van programma’s en projecten worden gemaakt (o.a. samenwerkingsovereenkomsten en projectovereenkomsten). Het overkoepelend raamwerk voor al deze afspraken is het *convenant Wonen* dat binnenkort aan de Raad wordt voorgelegd. In dit convenant zijn b.v. afspraken vastgelegd over het behoud van de betaalbare voorraad en nieuwbouwlocaties, maar tevens zijn hierin de algemene uitgangspunten vastgelegd over de ambities van gemeente en corporaties op het gebied van de stedelijke vernieuwing die in onderhavige raamovereenkomst concreet zijn uitgewerkt.

**Gebiedsgerichte en projectmatige samenwerking**

In onderhavige raamovereenkomst wordt – in tegenstelling tot de in 2002 gesloten overeenkomst – nadrukkelijk aandacht besteed aan de gebiedsgerichte samenwerking. Waar in 2002 de nadruk nog veeleer lag op de individuele woningbouwcomplexen en de aanpalende openbare ruimte, besteedt de huidige

overeenkomst ook nadrukkelijk aandacht aan het integraal aanpakken van gebieden. Integraal en gebiedsgericht wil in de context van deze overeenkomst zeggen dat er zowel aandacht is voor de vernieuwing en herpositionering van woningen en de aanpalende openbare ruimte, als voor de openbare ruimte in een groter geografisch gebied, voor wijkeconomie en voor maatschappelijke voorzieningen.

Het college is verheugd te kunnen constateren dat er bij gemeente en corporaties consensus bestaat over het belang van een integrale gebiedsbenadering. De wijze waarop deze bijvoorbeeld in Delftwijk gestalte krijgt - met projecten op het gebied van woningbouw, openbare ruimte, sociale cohesie (Delftwijk Danst), een nieuw winkelcentrum, een ontmoetingsfunctie op het winkelplein en een nieuw wijkpark en met een gemeenschappelijke financiering door gemeente (met inzet van o.a. Rijks gelden) en corporaties – is wat het college betreft de richting waarin de gebiedsgerichte aanpak zich zou moeten ontwikkelen. Het college acht het daarbij essentieel dat zowel planvorming als uitvoering van de integrale gebiedsontwikkeling in goed overleg met bewoners en instellingen in de wijk tot stand komt

Het college is in dit kader voornemens om in het convenant Wonen met de corporaties afspraken te maken over ‘wijkregie’, waarbij de Slachthuisbuurt als pilot kan dienen. Wijkregie kan plaatsvinden in wijken waar corporaties een dominante vastgoedpositie hebben en impliceert verdergaande verantwoordelijkheden voor de corporaties op het gebied van zowel financiering als uitvoering van woningbouw- en openbare ruimte projecten, maatschappelijke voorzieningen, wijkeconomie, buurtcohesie, beheer, e.d.. De rol van de gemeente zal meer dan voorheen regisserend zijn. Dit betekent dat de gemeente zich beperkt tot kaderstelling op hoofdlijnen en uitvoerende taken meer overlaat aan partners in de stad, zoals de corporaties.

### **Het transformatieprogramma**

Onderdeel van onderhavige overeenkomst is het transformatieprogramma. In het transformatieprogramma zijn alle nieuwbouw- en herpositioneringsprojecten opgenomen die naar verwachting in de periode 2007 tot en met 2014 zullen worden gerealiseerd. Het betreft voor de periode 2007 tot en met 2009 - dit jaar valt samen met het eind van de looptijd van het OPH-2 en de in dit kader aan de gemeente ter beschikking gestelde Rijksmiddelen - een hard programma waarvoor de gemeente met de corporaties wederzijdse verplichtingen aangaat. Voor de periode 2010 tot en met 2014 is een indicatief programma opgesteld i.v.m. de onzekerheid van de beschikbaarheid van Rijksmiddelen na 2009. Het totale woningbouwprogramma voor de periode 2007 tot en met 2009 omvat bijna 800 woningen, waarvan ongeveer 650 nieuwbouw en ruim 150 herpositionering. Het accent van de stedelijke vernieuwing ligt voor deze periode in Europawijk. In de periode hierna verschuift het accent geleidelijk naar de Slachthuisbuurt en Delftwijk.

Het transformatieprogramma bevat tevens een aan het woningbouwprogramma gekoppeld referentieprogramma voor de openbare ruimte. In het referentieprogramma zijn per project indicatieve projectgrenzen vastgelegd en is vastgesteld welk areaal openbare ruimte aangepakt wordt, hetgeen in verband is gebracht met de beschikbare financiële middelen. Tevens zijn met de corporaties

afspraken gemaakt over het te leveren (standaard) kwaliteitsniveau van de openbare ruimte. Door de gemaakte afspraken over zowel hoeveelheid als kwaliteit van de openbare ruimte, is niet alleen helder wat partijen wederzijds aan elkaar leveren, maar is tevens een goede gemeentelijke financiële sturing mogelijk.

Het transformatieprogramma geldt voor de periode 2007 tot en met 2009 als een hard programma, dus als een wederzijdse resultaatverplichting van gemeente en corporaties. Dat betekent echter uiteraard niet dat het budgetrecht van de Raad en de gebruikelijke procedures aangaande zeggenschap van huurders en omwonenden niet van toepassing zijn. Onverkort geldt dat de gemeentelijke participatie en inspraakverordening van toepassing is, evenals het Algemeen Sociaal Plan waarin corporaties en gemeente specifieke afspraken hebben gemaakt aangaande participatie, verhuiskostenvergoedingen, huurgewenning, e.d.. Eveneens geldt dat, zoals te doen gebruikelijk bij het projectmatig werken, de Raad beslist over de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig programma van eisen.

#### **Het afsprakenkader na 2009**

Het college heeft bewust gekozen voor een relatief korte looptijd voor de onderhavige overeenkomst (tot en met 2009). Zoals boven aangegeven is een korte looptijd onontkoombaar i.v.m. de onzekerheid over de beschikbaarheid van Rijksmiddelen na 2009.

Maar er is nog een andere reden. Het college vindt, zoals ook uitgesproken in het coalitieakkoord, het wenselijk om de in deze brief reeds aangehaalde verschuiving van verantwoordelijkheden tussen gemeente en corporaties per 2010 in een nieuwe overeenkomst vast te leggen. Het college wil graag de pilot met wijkregie in de Slachthuisbuurt gebruiken om te bezien of een dergelijke verschuiving haalbaar is en hoe deze het best kan worden ingericht. Tevens vindt het college dat de door haar voorgestane stelselherziening – waarbij de gemeente vooral regisseert vanuit een kaderstellende rol en de corporaties meer uitvoerende taken op zich nemen – ook aanleiding is om te praten over een nieuw financieel arrangement. Doordat de gemeente zich meer beperkt tot kaderstelling en hoofdlijnen ontstaat voor de corporaties immers ruimte voor opbrengsten- en kostenoptimalisatie.

Mede gezien het recente aanbod van de koepel van corporaties Aedes, het ‘antwoord aan de samenleving’, verwacht het college van B&W de door haar voorgestane stelselherziening met de corporaties af te kunnen spreken..

#### **Financiën en verantwoording**

Met de uitvoering van de raamovereenkomst zijn forse investeringen gemoeid. Voor de periode 2007 tot en met 2009 bedragen de investeringen van de corporaties in het vastgoed alleen al meer dan 100 miljoen Euro. In de openbare ruimte wordt voor ruim 8 miljoen Euro geïnvesteerd (inclusief BTW). Hiervan wordt 5 miljoen Euro door de gemeente opgebracht. De overige 3 miljoen Euro wordt door de corporaties betaald.

Naast investeringen in nieuwbouw en herpositionering van woningen en in de openbare ruimte, worden ook forse extra bedragen uitgetrokken voor het bereiken

van gebiedsgerichte doelstellingen. In bijvoorbeeld Delftwijk wordt door de corporaties extra bijgedragen aan de realisering van een wijkpark en zet de gemeente de bij het Rijk verworven IPSV middelen onder meer in voor verbetering van de communicatie met de wijk (Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing). In de Zomerzone investeren gemeente en corporaties gezamenlijk in projecten die zich richten op versterking van de sociale cohesie en wijkidentiteit, zoals 'plekken en gesprekken' en website.

De door de gemeente benodigde budgetten in het kader van deze overeenkomst zijn afkomstig uit het OPH-2. Door ondertekening van deze overeenkomst gaat de gemeente de verplichting aan om de opgenomen budgetten daadwerkelijk te besteden, conform de uitgangspunten van de overeenkomst. Dit laat echter onverlet de wettelijke taak van de Raad jaarlijks de begroting vast te stellen. Om de Raad in de gelegenheid te stellen aan deze taak invulling te kunnen geven, zal het college jaarlijks de budgetten die worden ingezet ten behoeve van de uitvoering van de overeenkomst opnemen in het investeringsplan, waarmee deze onderdeel zijn van de reguliere begrotingscyclus.

Het college zal zorgen dat op voortvarende wijze uitvoering wordt gegeven aan de overeenkomst. Zij zal de commissie Ontwikkeling regelmatig op de hoogte stellen van de voortgang van de stedelijke vernieuwing middels de gebruikelijke kwartaalstaten woningbouwproductie.

Het college is van mening dat de voorliggende overeenkomst een goed kader biedt voor de uitvoering van de stedelijke vernieuwing in de periode 2007 tot en met 2009 en tevens, in samenhang met de andere initiatieven op het terrein van het Wonen, een goede basis voor verdere vernieuwing en verbetering in de periode na 2009.

Wij stellen de raad voor:

op basis van het advies van de raadscommissie Ontwikkeling zijn zienswijze te geven op het voornemen van het college van B&W tot het aangaan van onderhavige raamovereenkomst 'Transformatie Haarlemse Woonwijken' met de corporaties Elan Wonen, Woonmaatschappij en Pre Wonen, teneinde op voortvarende wijze vorm te kunnen geven aan de stedelijke vernieuwing in Haarlem in de periode 2007 tot en met 2009.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,  
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,  
mr. B.B. Schneiders

**104/2007**

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

zijn zienswijze te geven op het voornemen van het college van B&W tot het aangaan van onderhavige raamovereenkomst 'Transformatie Haarlemse Woonwijken' met de corporaties Elan Wonen, Woonmaatschappij en Pre Wonen, teneinde op voortvarende wijze vorm te kunnen geven aan de stedelijke vernieuwing in Haarlem in de periode 2007 tot en met 2009.

Gedaan in de vergadering van .....

De griffier

De voorzitter,