

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Jan Fontein
Telefoon 5113567
E-mail: j.fontein@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SB/BD 2007-214
Te kopiëren: A en B
B & W-vergadering van 8 mei 2007

Onderwerp

Convenant Wonen 2007-2011

Bestuurlijke context

Op het beleidsterrein wonen komen een aantal belangrijke stedelijke ambities samen. Een set van onderling samenhangende afspraken met de 3 in Haarlem werkzame corporaties rond alle initiatieven en activiteiten op het terrein van het wonen (in brede zin) is belangrijk voor de integratie en afstemming van activiteiten en plannen.

Dit totaalpakket aan afspraken is vastgelegd in het Convenant Wonen 2007-2011. Het Coalitieakkoord 2006-2010, alsmede de Woonvisie (raadsbesluit 41/2006 d.d. 15 februari 2006) hebben de basis gevormd van dit convenant.

Dit besluit heeft geen directe financiële consequenties. Eventuele financiële gevolgen van nader uit te werken afspraken, worden bij de bestuurlijke besluitvorming over die afspraken separaat voorgelegd.

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2006 (besluit nr. 42/2006), vanuit haar kaderstellende rol, de Beleidskaders en uitgangspunten voor de herziening van het convenant tussen gemeente en corporaties vastgesteld. Het college heeft met inachtneming van deze kaders en uitgangspunten de onderhandelingen over het nieuwe convenant afgerond.

Commissie paragraaf

De commissie Ontwikkeling wordt gevraagd haar zienswijze te geven op het eindresultaat van het overleg met de corporaties. Tevens wordt de commissie gevraagd aan te geven of zij het nodig vindt dit onderwerp in de gemeenteraad (plenair) aan te orde te stellen.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het concept Convenant Wonen 2007-2011
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit: de media krijgen een persbericht en de portefeuillehouder geeft op 9 mei a.s. een perstoelichting.
4. Het college besluit wethouder Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Verkeers- & Vervoersbeleid J. Nieuwenburg te mandateren tot het ondertekenen van bijgaand Convenant Wonen, conform bijgaand mandateringsbesluit;
5. Het college vraagt de commissie Ontwikkeling haar zienswijze op dit besluit te geven en vraagt haar tevens aan te geven of zij dit collegebesluit besproken wil hebben in de plenaire vergadering van de gemeenteraad.

1. Inleiding

Het huidige convenant Volkshuisvesting uit 1997 tussen de drie in Haarlem werkzame corporaties (Elan Wonen, Pré Wonen en Woonmaatschappij) en de gemeente loopt tot medio dit jaar. In 2006 zijn daarom de afspraken herijkt. Er ligt nu een pakket van samenhangende (prestatie) afspraken, waarover intensief met de corporaties is gesproken.

Het convenant geeft de hoofdlijnen van het woonbeleid voor de komende jaren weer, zoals met de corporaties overeengekomen en sluit af met een samenvatting van de gemaakte afspraken. Deze afspraken passen geheel binnen het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie (raadsbesluit 41/2006 d.d. 15 februari 2006) en zijn in overeenstemming met de de Beleidskaders en uitgangspunten voor de herziening van het convenant zoals die door de raad vorig jaar zijn vastgesteld (raadsbesluit 42/2006 d.d. 15 februari 2006).

We staan eerst kort stil bij het convenant volkshuisvesting uit 1997 en enkele belangrijke ontwikkelingen die mede tot het nieuwe convenant hebben geleid. Vervolgens gaan we in op het hoofdthema van het convenant 'verleiden tot verhuizen', gevolgd door de belangrijkste afspraken op hoofdlijnen. Tot slot volgt het voorstel en de te nemen vervolgstappen.

2. Convenant Volkshuisvesting 1997

Op 26 mei 1997 hebben de Haarlemse corporaties en de gemeente het Convenant Volkshuisvesting Haarlem afgesloten. Hierin zijn afspraken opgenomen die vorm en inhoud geven aan de gewenste samenwerking en de onderlinge verhoudingen op het terrein van de volkshuisvesting. Dit is uitgewerkt in onderling samenhangende afspraken over het behoud van de kernvoorraad, nieuwbouw, voorraadbeheer, huisvesting doelgroepen, leefbaarheid etc. Het convenant loopt tot medio 2007.

Er zijn verschillende redenen om tot nieuwe afspraken te komen. De belangrijkste reden is de gedeelde opgave waar de gemeente Haarlem en de in Haarlem actieve corporaties voor staan: de zorg voor goed wonen in de breedste zin van het woord. In de Woonvisie is die opgave voor de komende jaren samengevat als: meer, beter, dynamisch en betaalbaar.

Diverse zaken, zoals de herstructurering, Schalkwijk 2000+, ontwikkeling van de kernvoorraad, de woonruimteverdeling, de uitwerking en realisering van het Ontwikkelingsplan Haarlem (OPH2) en de veranderde rol van de corporaties en de gemeente zijn verder aanleiding een nieuwe convenant te sluiten. Het met het Rijk overeengekomen woningbouwprogramma stelt Haarlem voor een flinke bouwopgave (in totaal 5000 woningen in de OPH2-periode). Tegelijkertijd moeten we constateren dat er in Haarlem de afgelopen jaren nog te weinig is gebouwd en dat ook in de toekomst niet onbepaald nieuwbouwlocaties kunnen worden aangedragen. Verder blijkt dat er weinig – en steeds minder – wordt verhuisd en dat veel huishoudens daarom niet de gewenste wooncarrière kunnen maken.

Op het beleidsterrein wonen komen een aantal belangrijke stedelijke ambities samen. Een set van afspraken met de corporaties rond alle initiatieven en activiteiten op het terrein van het wonen (in brede zin) is belangrijk voor de integratie en afstemming van activiteiten en plannen. De oude afspraken hebben hun waarde bewezen, maar er dienen zich nieuwe opgaven en kansen aan. Alleen met behulp van nieuwe afspraken, kan de gemeente haar beleidsdoelstellingen realiseren. Wij geven hiermee tevens gehoor aan de wens van het Rijk om een convenant met de corporaties te gebruiken als uitvoeringsdocument voor het in de Woonvisie vastgelegde beleid.

3. Nieuw convenant

De afgelopen tijd is met de corporaties gesproken over de hoofdlijnen van het nieuwe convenant. Op verschillende onderdelen heeft ons college overeenstemming bereikt over de beleidsmatige keuzes. De afspraken zijn in een concept overeenkomst vastgelegd. Wij willen de inhoudelijke prestatieafspraken met de corporaties om advies voorleggen aan de commissie Ontwikkeling.

4. Hoofdthema: verleiden tot verhuizen

In iedere discussie over de problemen van de Haarlemse (en regionale) woningmarkt speelt het gebrek aan doorstroming een centrale rol. De woningmarkt zit op slot. Het weer in beweging

krijgen van die woningmarkt is één van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren. Ook in de Haarlemse Woonvisie wordt hierbij uitgebreid stil gestaan. De noodzaak van een betere doorstroming en meer dynamiek op de woningmarkt is de rode draad van het nieuwe convenant. Met meer dynamiek op de woningmarkt krijgen meer Haarlemmers de kans in de woning van hun keuze te wonen. Om deze reden heeft het convenant ook de titel 'verleiden tot verhuizen' meegekregen.

Bijzondere aandacht blijft echter nodig voor die Haarlemmers die gezien hun inkomen een beroep moeten doen op de betaalbare (sociale) huurwoningvoorraad. Dit zijn in principe alle huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag en een bijzondere status op de woningmarkt verdienen. Behoud van de betaalbare voorraad is daarom een randvoorwaarde bij het algemene streven naar meer dynamiek op de Haarlemse woningmarkt. Met de corporaties zijn wij overeengekomen dat zij garanderen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven die bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen.

5. De hoofdlijnen

De afspraken tussen gemeente en corporaties zien er in hoofdlijnen als volgt uit.

- Bijzonder aandacht is en blijft nodig voor specifieke doelgroepen op de woningmarkt, zoals de lagere inkomensgroepen, ouderen, zorgbehoevenden en statushouders. Behoud van de betaalbare voorraad is voor ons een belangrijke randvoorwaarde;
- De afspraken met de corporaties zijn gericht op het vergroten van de nieuwbouwproductie (waarbij tenminste 1/3 van de productie in de sociale woningbouw wordt gerealiseerd) en de vernieuwing en renovatie van de bestaande woningvoorraad (ook binnen de herstructurering);
- Met de corporaties streven wij naar een beter functionerende woningmarkt. Er wordt de corporaties voldoende ruimte gelaten om maatwerk te leveren bij het zoeken naar woonruimte;
- De gemeente en corporaties gaan dit jaar verkennen welke rol zij kunnen vervullen bij wijkontwikkeling en wijkregie.

Deze hoofdlijnen zijn vertaald in concrete prestatieafspraken. Voor de navolgende onderwerpen zien de gemaakte afspraken er in grote lijnen als volgt uit.

6. Betaalbare voorraad

In het convenant uit 1997 is vastgelegd dat de corporaties "streven naar het behoud van een voldoende kernvoorraad. Dit betekent een voorraad van 14.000 tot 15.000 huurwoningen in Haarlem". Deze cijfers zijn gebaseerd op o.a. het Rigo onderzoek 'Gaten in de Volkshuisvesting' (1995). Deze cijfers zijn na ruim 10 jaar achterhaald. De definitie van de primaire doelgroep is in de loop der jaren gewijzigd. De huurprijzen zijn inmiddels veranderd en de omvang en samenstelling van de voorraad is niet meer dezelfde als halverwege de jaren '90. Het hanteren van een statisch minimumaantal, zoals gehanteerd in het Convenant volkshuisvesting 1997, heeft bovendien als belangrijk nadeel dat er geen relatie wordt gelegd met de omvang van de doelgroep en de vraag naar betaalbare woningen.

In het nieuwe convenant wordt bij de bepaling van de gewenste omvang van de betaalbare voorraad gezorgd voor een bepaalde overmaat aan betaalbare woningen. Dit is nodig, omdat er ook huishoudens met een hoger inkomen in een betaalbare woning wonen (scheefheid). In Haarlem wordt op dit moment de scheefheid geraamd op ca. 30%. We gaan daarom uit van een overmaatfactor van 1,3. De gewenste omvang van de betaalbare voorraad volgens deze methode bedraagt nu 18.000 woningen. Periodiek stellen wij samen met de corporaties de omvang van de doelgroep, de overmaatfactor en daarmee de gewenste betaalbare voorraad vast.

In het convenant leggen we de relatie tussen de omvang van de doelgroep en de omvang van de betaalbare voorraad door de volgende afspraken te maken.

- De corporaties garanderen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven die bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen;
- De omvang van de bereikbare voorraad wordt bepaald door het aantal huishoudens uit de aandachtsgroep dat een beroep doet op de sociale huursector te vermenigvuldigen met een overmaatfactor (thans 1,3).

- Elke drie jaar stellen de corporaties en de gemeente op vergelijkbare wijze aan de hand van woningmarktonderzoek de omvang van de doelgroep, alsmede de overmaatfactor opnieuw vast;
- De corporaties rapporteren jaarlijks over de omvang en ontwikkeling van de voorraad bereikbare huurwoningen;
- De corporaties spannen zich ook in om binnen de regio voldoende woningen beschikbaar te hebben die bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Zonodig maken zij hierover op regionaal niveau aanvullende afspraken.
- In 2007 worden nadere afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak van onrechtmatige onderhuur van corporatiebezit.

7. Vergroting nieuwbouwproductie

Nieuwbouw is het belangrijkste instrument om de woningmarkt in beweging te krijgen. Een deel van de nieuwbouw vindt plaats bij de herstructureringsprojecten (sloop/vervangende nieuwbouw). De afspraken hierover zijn vastgelegd in de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken (2002), die inmiddels is geëvalueerd en op onderdelen aangepast (B&W besluit d.d. 17 april 2007, nr. 2006/916).

Daarnaast is ook de uitbreiding van de woningvoorraad, buiten de herstructurering, van belang. Er zijn namelijk ook nieuwe sociale huurwoningen nodig in Haarlem.

Uitgangspunt is dus, dat een behoorlijk deel van de nieuwbouwproductie betaalbaar moet zijn voor de doelgroep, ook op uitbreidingslocaties. De bouw van sociale huurwoningen vergt echter wel een stevige onrendabele investering van de corporaties. Het is daarom noodzakelijk dat de corporaties in de gelegenheid worden gesteld, om ook een deel van de rendabele nieuwbouwprojecten te realiseren.

Met de corporaties zijn wij het volgende overeenkomen:

- De corporaties bouwen in de periode 2005-2010 minimaal 750 kwalitatief goede woningen op uitbreidingslocaties, waarbij uitgegaan wordt van het vastgestelde OPH2-programma;
- De corporaties bouwen in de periode 2010-2012 nog eens zo'n 750 kwalitatief goede woningen op uitbreidingslocaties;
- Op de uitbreidingslocaties wordt ook een substantieel deel (ten minste 1/3) sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd.

8. Convenantlocaties en bouwenvelop

Het convenant wordt aangegaan voor de periode tot 2012. De locaties voor deze periode zijn in principe bekend en de plannen zijn in ontwikkeling. Om de noodzakelijke nieuwbouw ook na 2012 (zie punt 7) mogelijk te maken is het nodig dat er tijdig geschikte locaties voor corporatiewoningen beschikbaar komen. Met de corporaties heeft ons college afgesproken te werken met de zogenaamde 'bouwenvelop methode'. Deze methode houdt in dat de gemeente voor een aantal convenantlocaties een 'lumpsum' grondprijs overeenkomt, gekoppeld aan een minimaal te realiseren bouwprogramma (woningbouw: sociaal en markt én maatschappelijke of economische functies).

Bij deze benadering gaan we uit van de volgende randvoorwaarden:

- Minimaal kostenneutraal: de kosten die de gemeente maakt moeten minimaal worden gedekt door de opbrengsten uit grond, over het totaal van de hier bedoelde convenantlocaties;
- Exclusiviteit: de bouwenvelop afspraak maakt deel uit van het nieuwe convenant en geldt voor de convenantpartijen;
- Preferente positie: het convenant wijst locaties aan waar in ieder geval één van de drie corporaties mag ontwikkelen, mits het plan van de corporaties voldoet aan het minimaal in de bouwenvelop geëiste programma van eisen en lump sum grondprijs en gebonden aan termijnen;
- Juridisch: de werkwijze moet passen binnen de Nederlandse en Europese wetgeving.

Inmiddels zijn door ons college een 6-tal locaties zijn geselecteerd voor de bouw van ongeveer 540 woningen (B&W besluit d.d. 14 november 2006, SO/BD 2006/911). Tevens hebben wij afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om nog voor 250 woningen extra locaties te vinden in de zogenaamde corporatiebuurten (zie ook punt 10).

9. Woonruimtebemiddeling

De corporaties en de gemeente streven naar een beter functionerende woningmarkt. Ons college en de corporaties zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om regionaal heldere en realistische afspraken te hebben over regelgeving op het terrein van de woonruimteverdeling. In het kader van de herijking zijn maatregelen genomen om tot een eerlijk, transparant en efficiënt regionaal woonruimteverdelingsysteem te komen. De Regionale huisvestingverordening Zuid Kennemerland is onlangs hiervoor aangepast (raadsbesluit nr. 2006/1009, d.d. 7 december 2006).

De corporaties hebben de mogelijkheid om ten hoogste 30% van hun woningbestand zelfstandig aan woningzoekenden toe te wijzen (interne bemiddeling). Wij zien hierin een goede kans om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Woningen die leegkomen in dit niet gereguleerde segment, kunnen bijvoorbeeld bij voorrang worden aangeboden aan huishoudens die een goedkope woning bewonen, maar graag een andere, duurder woning willen (en kunnen betalen). Hiermee komen meer goedkopere woningen vrij, met de gewenste doorstroming als gevolg.

Met de corporaties is overeengekomen dat:

- Woningen worden aangeboden via het regionale woonruimteverdelingsysteem;
- Zij maximaal 30% van de vrijkomende woningen zelf kunnen aanbieden, mits dit bijdraagt aan een beter functionerende woningmarkt;
- De corporaties verantwoording afleggen over de wijze waarop de hiervoor genoemde woningen worden verdeeld.

10. Wijkontwikkeling en -regie

Gemeente en corporaties werken op veel terreinen nauw samen. Hierbij is sprake van een taakverdeling op basis van historische en wettelijke taken en bevoegdheden. In de visie van het Rijk zijn rol en taken van corporaties breder dan het wonen alleen. Gedacht wordt onder meer aan: leefbaarheid in de wijk, welzijn, zorg en wijk economie.

De corporaties willen op deze terreinen ook meer verantwoordelijkheid nemen bij ontwikkeling van en de leefbaarheid in de wijk en dan met name in wijken/buurtten waar zij een groot aandeel in het onroerend goed hebben. De gemeente wil ook de consequenties van de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) en het beleid voor wonen, welzijn en zorg hierbij betrekken.

Het speelveld is complex en veelomvattend. In het convenant spreken we daarom af dat voor dit onderwerp een concrete agenda voor de toekomst wordt opgesteld. Aan de hand hiervan stellen wij met de corporaties vast wat wel en wat niet onder het begrip wijkontwikkeling en -regie gaat vallen. Parallel hieraan is al begonnen met een pilotproject in de Zomerzone.

Vanuit het Rijk (ondermeer het regeringsakkoord van 2007) wordt veel verwacht van prestaties van wooncorporaties die zij in afstemming en samenwerking met de gemeente realiseren. De corporaties hebben bij monde van koepelorganisatie Aedes "Het antwoord aan de samenleving" gegeven; dit gaat over:

- bouwproductie van woningen
- investeringen in vastgoed voor zorg, onderwijs en welzijn
- betaalbaarheid van de woningvoorraad
- energiebesparing
- wijkversterking
-

De in Haarlem werkzame corporaties hebben in februari van dit jaar aangegeven om voor 1 juli a.s. "Het antwoord aan de Haarlemse samenleving" vast te stellen met concrete formuleringen en meetbare resultaten inclusief concrete uitvoeringsafspraken en tijdsplanning.

Met de corporaties is afgesproken dat:

- de gebieden behorend tot de Raamovereenkomst en de gebieden waar de corporaties majeur bezit hebben, worden versterkt op fysiek, sociaal en economisch terrein;

- bij voor woningbouw in aanmerkingkomende nieuwe locaties gezamenlijke gebiedsontwikkeling tot de mogelijkheden behoort en corporaties een voorkeurspositie voor verwerving kunnen krijgen;
- in 2007 afspraken worden gemaakt over het pilotproject in de Slachthuisbuurt. Op basis van de ervaringen en resultaten daarvan, komen gemeente en corporaties in 2007 tot structurele afspraken over wijkregie.

11. Tot slot

Met de corporaties zijn wij één pakket van onderling samenhangende afspraken overeengekomen. Deze afspraken moeten ook als één totaalpakket worden gezien. Samen met de vorig jaar vastgestelde Woonvisie en de onlangs gewijzigde Huisvestingsverordening, Convenant woonruimteverdeling en Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken, beschikken wij nu over een aantal actuele instrumenten om de komende jaren het Woonbeleid dat ons college voor ogen staat en in het Coalitieakkoord is vastgelegd uit te kunnen voeren.

Verleiden tot verhuizen

Beweging op de Haarlemse woningmarkt

Convenant Wonen 2007 – 2011

Inhoudsopgave:

1. Inleiding
2. Wat willen we bereiken?
 - 2.1 Haarlem wil verleiden tot verhuizen
 - 2.2 Regionaal en landelijk beleid
3. Programma wonen
 - 3.1 Benodigde hoeveelheid betaalbare huurwoningen
 - 3.2 Nieuwbouwlocaties
 - 3.3 Woningen in herstructureringswijken
4. Samen optrekken bij herontwikkeling: gebiedsontwikkeling en wijkregie
 - 4.1 Kader: Rijk en 'Het antwoord'
 - 4.2 Gebiedsontwikkeling
 - 4.3 Gezamenlijke wijkregie in corporatiebuurten
 - 4.4 Procesafspraken
5. Woonruimteverdeling
6. Organisatie

Bijlagen:

1. Overzicht overeenkomsten tussen corporaties en gemeente Haarlem
2. Overzicht stand van zaken convenantlocaties 1997
3. Overzicht stand van zaken gezamenlijke gebiedsontwikkeling per 1/1/2007
4. Afspraken monitoring

1. Inleiding

Het huidige convenant Volkshuisvesting tussen de drie Haarlemse corporaties (Elan Wonen, Pré Wonen en Woonmaatschappij) en de gemeente loopt tot medio 2007. In 2006 zijn daarom de afspraken herijkt. Het convenant bestaat uit een uiteenzetting van de hoofdlijnen van het woonbeleid voor de komende jaren en sluit af met een samenvatting met de overeengekomen afspraken.

De nieuwe afspraken gelden van 2007 tot en met 2011 (5 jaar) en staan in het teken van een inhaalslag op het gebied van nieuwbouw, van een veranderende rol van de corporatie, maar ook van een andere rol en nieuwe taken voor de gemeente, bijvoorbeeld in het kader van de nieuwe Wet Maatschappelijke Ondersteuning. En vooral in het teken van beweging op de woningmarkt. De doorstroming is nog onvoldoende op gang gekomen en dat leidt tot lange wachttijden voor betaalbare huurwoningen. Een aantrekkelijk en in vergelijking redelijk geprijsd alternatief ontbreekt veelal. Waarom zouden mensen dan *willen* verhuizen? Het is daarom nodig om goede alternatieven te bieden aan mensen die meer kunnen en willen betalen. Zo komt er weer ruimte voor starters en voor andere groepen die nu jarenlang wachten op een felbegeerde betaalbare woning. Het credo van dit convenant is daarom: 'Verleiden tot verhuizen. Beweging op de Haarlemse woningmarkt'.

'Verleiden tot verhuizen' heeft betrekking op doorstroming, op vergroting van keuzemogelijkheden van woningzoekenden, het realiseren van meer nieuwbouw woningen. Maar het convenant moet ook leiden tot goede samenwerking om te komen tot een prettige, veilige woonomgeving en welzijn en zorg op maat in de wijken waar de corporaties een groot deel van het woningbezit hebben.

Dit convenant is, in lijn met het Rijksoverheidsbeleid, geen harnas van gedetailleerde afspraken. De bedoeling is om met elkaar afspraken te maken die duidelijk zijn en tegelijk ruimte laten om tegemoet te komen aan mogelijke veranderingen in de woningmarkt. De afspraken in dit convenant hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

1. De benodigde hoeveelheid betaalbare huurwoningen, af te meten aan de omvang van de groep die aangewezen is op deze woningen.
2. De oplevering van nieuwbouw woningen waarvoor reeds plannen zijn ontwikkeld.
3. Afspraken over de ontwikkeling van woningen op nieuwe locaties: afspraken over de 'bouwvelop', waarbij corporaties een lumpsum grondprijs betalen voor de in dit convenant omschreven bouwlocaties in ruil voor een minimaal te realiseren bouwprogramma – markt en sociaal.
4. Herstructurering van wijken, waarvoor de afspraken zijn uitgewerkt in een herziene Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken.
5. Gebiedsontwikkeling: afspraken over gezamenlijke gebiedsontwikkeling in wijken waar corporaties een groot deel van de woningen bezitten
6. Wijkregie: afspraken over de regie van corporaties in wijken waar zij verantwoordelijk zijn voor een groot deel van het woningbezit.

7. Woonruimteverdeling: afspraken over de wijze waarop betaalbare huurwoningen worden aangeboden en toegewezen.

De afspraken sluiten aan op de Woonvisie 2006-2010 van de gemeente Haarlem, die op 15 februari 2006 in de gemeenteraad is vastgesteld. Naast dit convenant zijn er op allerlei gebieden afspraken gemaakt tussen corporaties en gemeente, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, de Wet Voorzieningen Gehandicapten, Woonservice (de voormalige Woningwinkel) etc. Deze zijn opgenomen in bijlage 1 van dit convenant.

2. Wat willen we bereiken?

2.1 Haarlem wil verleiden tot verhuizen

Het gaat erom dat mensen zin krijgen te verhuizen: zo ontstaat beweging op de woningmarkt. Daarvoor is een ruimer, beter passend en aantrekkelijker woningaanbod nodig. Die aantrekkelijke woningen staan in vitale wijken en zijn zonder ingewikkelde regels toegankelijk voor de mensen die er graag willen wonen.

Meer woningen

Haarlem is een aantrekkelijke woonstad. Zo aantrekkelijk, dat er te weinig woningen zijn. Dat geldt niet alleen voor Haarlem, maar voor de hele Noordvleugel, het noordelijke deel van de Randstad, die van Haarlem via Amsterdam-Noord tot Almere loopt. Er zijn afspraken om in Haarlem tot 2010 in totaal 5.000 nieuwe woningen te realiseren, 900 als vervanging in herstructureringswijken en 4.100 extra woningen te bouwen in Haarlem, waarvan de corporaties er zo'n 750 voor hun rekening nemen. De woningbouwproductie van de corporaties in de jaren 2010 tot en met 2012 bedraagt naar verwachting nog eens 750 woningen.

Aantrekkelijke woningen én wijken

Het bestaande aanbod sluit nu niet altijd goed aan op de vraag. Zolang de alternatieven niet aantrekkelijk genoeg zijn, blijven mensen in hun huidige te dure, te grote, te goedkope of te kleine woning. Om de zo gewenste doorstroming op gang te brengen is er vooral behoefte aan betaalbare en middeldure koop- en huurwoningen en aan geschikte woningen voor senioren en mensen met beperkingen. Het passende aanbod wordt ondermeer gecreëerd door renovatie, verkoop van huurwoningen en door (vervangende) nieuwbouw, vooral in de naoorlogse wijken.

Gemeente en corporaties willen niet alleen aantrekkelijke woningen, maar ook blijvend aantrekkelijke wijken. Een goede spreiding van kwetsbare groepen met lage inkomens en bijbehorende woningen is daarbij belangrijk. In wijken waar de corporaties in woningaantallen dominant zijn, zoals Europawijk-Zuid, Delftwijk of de Slachthuisbuurt, kan van hen ook meer worden verwacht. Het gaat dan over maatschappelijk vastgoed: brede scholen, wonen en zorg, maar ook over bedrijfs- of winkelruimte op de schaal van de wijk. Maar ook over een rol in de aanleg en het beheer van de openbare ruimte.

Betaalbare woningen

Gemeente en corporaties willen voldoende betaalbare huurwoningen behouden en ook nieuwbouw huurwoningen bouwen. Voor de berekening van het aantal benodigde woningen in die categorie¹ wordt uitgegaan van de huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag

¹ Betaalbaar: tot € 615 huur per maand, peildatum juli 2006 (bovengrens huurtoeslag)

en een beroep doen op de sociale huursector² vermenigvuldigd met een overmaatfactor. Dit is nodig, omdat er ook huishoudens met een hoger inkomen in een betaalbare woning wonen. In Haarlem wordt de scheefheid nu geraamd op ongeveer 30 procent; de gehanteerde overmaatfactor is dan ook 1,3. De gewenste omvang van de betaalbare voorraad volgens deze methode bedraagt nu 18.000 woningen.³

Verleiden tot verhuizen door maatwerk

De doorstroming komt niet op gang omdat er te weinig aantrekkelijke alternatieven zijn voor de woning die mensen op dit moment bewonen. Hier komt pas beweging in door het realiseren van nieuwbouw. Tegelijk kan worden bekeken of mensen te verleiden zijn om hun woning te verruilen voor een aantrekkelijk alternatief door het leveren van maatwerk. Corporaties krijgen de vrijheid om een deel van hun woningen op maat te bemiddelen om dit doel te bereiken.

Verkoop huurwoningen

Corporaties kunnen om verschillende redenen overgaan tot de verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Verkoop van sociale huurwoningen kan nodig zijn ter compensatie van onrendabele investeringen bij stedelijke vernieuwing, bijzondere inspanningen op het gebied van leefbaarheid, een betere aansluiting van het woningaanbod op de vraag of de wens van zittende huurders om een eigen woning te kopen. Van belang is dat de verkoop van sociale huurwoningen altijd plaatsvindt vanuit de brede maatschappelijke taakstelling van de corporaties. Dat betekent ondermeer dat corporaties uitsluitend huurwoningen verkopen met een behoorlijke kwaliteit. Evenals in het verleden het geval is geweest zetten de corporaties dit instrument selectief en terughoudend in. De corporaties garanderen bovendien, dat er altijd voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar blijven (zie paragraaf 3.1). Jaarlijks geven de corporaties in hun activiteitenplannen aan hoeveel woningen zij in enig jaar willen verkopen. In hun jaarverslagen geven de corporaties aan welke woningen daadwerkelijk verkocht zijn.

2.2 Regionaal en landelijk beleid

De afspraken in het convenant zijn gerelateerd aan de regionale (Noordvleugel) opgave, waar de komende jaren tienduizenden woningen gerealiseerd moeten worden. Die opgave is weer afgeleid van de landelijke opgave. Landelijk moeten er honderdduizenden woningen worden gerealiseerd. Tegelijk moet worden gewerkt aan de aanpak van herstructureringswijken. De inspanningen zijn gericht op de 'aandachtsgroep' van corporaties, mensen met een lager inkomen. Maar om de gewenste verhuisketen op gang te brengen worden de investeringen ook gericht op woningen voor mensen met een middeninkomen.

Het Rijk ziet de rol van corporaties breder dan alleen die als ontwikkelaar en beheerder van woningen. Het gaat dan om de zogeheten 'brede zorg voor wonen', bijvoorbeeld ook om

² Sociale huursector: corporatiewoningen

³ De betaalbare voorraad bedraagt per 1-1-2007 ca. 21.000 woningen.

evenwichtig samengestelde wijken en een kwalitatief goede woonomgeving. In dat kader is het logisch dat corporaties in 'hun wijken' steeds vaker een rol hebben bij de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld scholen of woonzorgcomplexen, maar ook kleinschalige ontmoetingsruimten, bedrijfsruimten of winkels. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van wijken, waarbij bewoners ondermeer worden gestimuleerd om zelf met initiatieven te komen die de leefbaarheid bevorderen. Corporaties en gemeenten (en andere maatschappelijke partners) moeten samen optrekken om nieuwe vormen van gezamenlijke wijkregie te ontwikkelen, maar er moet nog de nodige ervaring mee worden opgedaan.

Per 2007 is de nieuwe Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) ingevoerd. Deze wet vervangt de Welzijnswet, de Wet voorzieningen gehandicapten en delen uit de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten. De wet gaat uit van de eigen verantwoordelijkheid van mensen; zij kunnen zelf de benodigde ondersteuning op het gebied van zorg en welzijn inschakelen. Waar dit niet lukt heeft de gemeente een intermediaire rol om hen te ondersteunen. De Wmo is ook bedoeld om mensen in staat te stellen langer zelfstandig te blijven wonen, bijvoorbeeld door aanpassing van de woning of zorg aan huis. Corporaties en gemeenten ontmoeten elkaar op dit vlak en dragen zorg voor adequate dienstverlening bij dit soort aanpassingen.

Het covenant van de Haarlemse corporaties en de gemeente sluit goed aan bij de dagelijkse praktijk in Haarlem, de invoering van de Wmo en de wens van het Rijk om prestatieafspraken te maken over huisvesting, leefbaarheid en zorg.

3. Programma wonen

3.1 Benodigde hoeveelheid betaalbare huurwoningen

Gemeente en corporaties willen dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn voor mensen met een laag inkomen en maken hierover in dit convenant afspraken. Gekozen wordt voor een hoeveelheid betaalbare huurwoningen die relatie heeft met de omvang van de doelgroep en de vraag naar betaalbare woningen. De aandachtsgroep voor betaalbare huurwoningen in Haarlem bestaat uit de huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag. De huurtoeslag kan worden toegekend voor woningen met een maximale huur van € 615,-⁴, deze woningen worden gerekend tot de betaalbare woningvoorraad.

Volgens de prognose⁵ is er tot 2010 een zekere afname van de omvang van de doelgroep, die daarna versneld doorzet. Op de verdere afname wordt echter niet vooruit gelopen. In het kader van dit convenant wordt uitgegaan van een omvang van de aandachtsgroep in 2010: naar verwachting ongeveer 20.200 huishoudens. Tegelijk zijn de betaalbare woningen echter deels, voor zo'n dertig procent, bewoond door huishoudens met een inkomen dat hoog genoeg is om ook meer huur te kunnen betalen. Van deze 'overmaat' wordt ook in de toekomst uitgegaan. Dat leidt tot een theoretische behoefte van 26.260 betaalbare woningen in 2010. Van de aandachtsgroep maakt echter ongeveer veertig procent geen gebruik van de sociale huursector en woont in een koop- of particuliere huurwoning. De rekensom leidt tot afgerond een behoefte aan 18.000 betaalbare woningen in Haarlem in 2010. De corporaties garanderen deze hoeveelheid. Voor de periode daarna worden, op basis van deze methodiek, in 2009 nieuwe afspraken gemaakt.

Mochten ontwikkelingen zich anders voordoen dan nu geprognosticeerd, dan worden deze cijfers bijgesteld. Elke drie jaar stellen corporaties en gemeente de benodigde bereikbare woningvoorraad vast conform bovengeschetste methode, inclusief een realistische overmaatfactor. Jaarlijks rapporteren corporaties in hun jaarverslagen over de omvang en ontwikkeling van de voorraad bereikbare huurwoningen in Haarlem. Corporaties spannen zich in om ook binnen de regio voldoende woningen beschikbaar te hebben die bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Zonodig maken zij hierover op regionaal niveau aanvullende afspraken.

In aanvulling hierop zullen corporaties en gemeente onrechtmatige onderhuur van corporatiebezit actief tegengaan. Bestanden zullen (uiteraard rekeninghoudend met privacyregelgeving) worden gekoppeld, om hiermee inzicht te krijgen in mogelijke situaties van onrechtmatige onderhuur. Deze onrechtmatige situaties worden door de corporaties aangepakt, waarbij de gemeente zonodig ondersteuning verleent. Het boete-instrument dat het Rijk momenteel voor ogen heeft, wordt bij de aanpak betrokken.

⁴ Peildatum juli 2006 (bovengrens huurtoeslag)

⁵ Woningmarktverkenning Haarlem en omstreken (ABF Research, december 2004)

Verder blijft er aandacht uitgaan naar huisvesting van bijzondere doelgroepen: statushouders, gehandicapten en andere bijzondere groepen. De afspraken hierover vloeien voort uit landelijke en regionale taakstellingen.

3.2 Woningen in herstructureringswijken

In 2002 is de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken⁶ gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de kwaliteit van woningen en woonomgeving in een aantal wijken. Naast ruimtelijk-fysieke ingrepen zijn hierbij ook sociale en economische maatregelen aan de orde. De raamovereenkomst bevat een transformatieprogramma, waarin zijn opgenomen:

- aantallen te slopen, te bouwen en te herpositioneren⁷ woningen per periode
- aantallen woningen per categorie (naar prijs en huur of koop)
- aantallen per categorie per stadsdeel: Noord, Oost en Schalkwijk

In het kader van deze overeenkomst brengen zowel gemeente als corporaties middelen in voor verbetering van de woonomgeving. Het gaat dan ondermeer om sloopkosten en aanlegkosten van de openbare ruimte. Ook zijn afspraken gemaakt over de wijze van samenwerking en monitoring van de afspraken. De Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken is begin 2007 geactualiseerd.

3.3 Nieuwe woningbouwlocaties en methodiek

Bouwenvelop voor voortgang

Nieuwbouw is nodig om de woningtekorten te verkleinen. En ook vormt nieuwbouw de belangrijkste bijdrage aan dynamiek op de woningmarkt: verleiden tot verhuizen. De afgelopen jaren is gebleken dat het belangrijk is vroegtijdig heldere afspraken te maken over te realiseren woonmilieus (type en prijs woningen en woonomgeving) en grondopbrengsten. Dat zorgt voor financiële zekerheid bij gemeente en corporaties, een hoger tempo bij de uitvoering en helderheid over de te realiseren kwaliteit. Tegelijkertijd moet er de nodige flexibiliteit behouden blijven om rekening te kunnen houden met veranderende (markt)omstandigheden. In Amsterdam zijn goede ervaringen opgedaan met de methodiek van de 'bouwenvelop'. Deze methode is overgenomen in Haarlem en houdt in dat de gemeente voor zeven locaties een 'lumpsum' grondopbrengst overeenkomt met de corporaties, gekoppeld aan prestatieafspraken: woningen (sociaal én markt) en woonomgeving. Deze methode zorgt voor de zo gewenste wederzijdse zekerheid en doet recht aan de toenemende verantwoordelijkheid van de corporaties bij de uitwerking van woningbouwlocaties.

⁶ Ondertekend op 26 maart 2002.

⁷ Herpositioneren: naar een ander marktsegment brengen door ingrijpende verbetering en/of uitbreiding van de woning.

Locaties

Als nieuwe locaties zijn benoemd met indicatieve woningaantallen:

Zwemmerslaan	150
Oorkondelaan	100
Prins Bernhardlaan (Van der Jagtschool)	75
Prins Bernhardlaan (Viersprong)	100
Belgiëlaan Noord-West	100
Plesmanplein	<u>15</u>
	540 woningen

250 extra woningen

De gemeente Haarlem zal zich gedurende de looptijd van dit convenant inspannen locaties te vinden in de zogenaamde corporatiebuurten (zie paragraaf 4.2) of eventueel daarbuiten om 250 nieuwbouwwoningen extra te realiseren. Deze locaties worden ontwikkeld conform de hier overeengekomen 'bouwenvelopmethode'.

Voorwaarden

- De te hanteren grondprijzen zijn gebaseerd op taxaties van een onafhankelijke deskundige. Er gelden dus marktconforme grondprijzen, gebaseerd op het te realiseren programma en het gemeentelijke grondprijsbeleid voor sociale woningbouw.
- De bouwenvelop geldt exclusief voor de convenantpartijen.
- Op deze locaties mag in ieder geval één van de drie corporaties ontwikkelen, mits het plan voor de locatie voldoet aan het minimaal in de bouwenvelop geëiste programma van eisen en lumpsum grondprijs. Deze preferentie is tijdsgebonden. Indien termijnen (verwijtbaar) worden overschreden, vallen de locaties terug aan de gemeente.
- Minimaal 1/3 van het totale woningbouwprogramma betreft sociale woningbouw⁸ zoals in het Coalitieakkoord 2006-2010 is vastgelegd.
- De stedenbouwkundige planvorming geschiedt voor rekening en risico van de corporaties in samenwerking met de gemeente op basis van het gemeentelijk programma.

Planning

Ervan uitgaande dat genoemde locaties op tijd beschikbaar komen, ziet de vervolgpcedure voor het in ontwikkeling nemen van deze locaties er globaal als volgt uit.

2007	Opstellen ruimtelijk/functioneel programma door corporaties en gemeente
1 ^e helft 2008	Taxatie locaties en prijsvaststelling en aanbidding door gemeente
2 ^e helft 2008	Acceptatie van locaties door corporaties (6 maanden vanaf aanbidding)
2009 t/m 1 ^e helft 2010	Planologische procedure
2 ^e helft 2010	Afgifte vergunningen
2011 - 2013	Bouwen
2013	Aanleg en oplevering openbare ruimte

⁸ Maandelijks huur tot maximaal € 615 of koopprijs tot maximaal € 195.000 v.o.n., prijspeil juli 2006.

4. Samen optrekken bij herontwikkeling: gebiedsontwikkeling en wijkregie

4.1 Kader: Rijk en 'Het antwoord'

Vanuit het Rijk (ondermeer het regeringsakkoord van 2007) wordt veel verwacht van prestaties van wooncorporaties die zij in afstemming en samenwerking met de gemeente realiseren. De corporaties hebben bij monde van koepelorganisatie Aedes "Het antwoord aan de samenleving" gegeven; dit gaat over:

- bouwproductie van woningen
- investeringen in vastgoed voor zorg, onderwijs en welzijn
- betaalbaarheid van de woningvoorraad
- energiebesparing
- wijkversterking

In eerdere paragrafen van dit convenant zijn afspraken geformuleerd met betrekking tot de bouwproductie en de betaalbare voorraad. Tussen corporaties en gemeente wordt gewerkt met de afspraken uit de 'Intentieverklaring Duurzaam Bouwen Zuid Kennemerland'⁹. In deze paragraaf wordt ingegaan op investering in vastgoed voor zorg, onderwijs en welzijn en wijkversterking. Het gaat dan om buurten waar de corporaties majeur bezit hebben.

4.2 Gebiedsontwikkeling

Corporatiebuurten

Uitgaande van de officiële buurt- en wijkindeling van Haarlem en een te hanteren grens voor 'majeur bezit' van 50% of meer van de woningvoorraad in een buurt, worden de volgende buurten als 'corporatiebuurten' worden aangemerkt:

- Slachthuisbuurt
- Parkwijk
- Patrimoniumbuurt
- Delftwijk
- Rozenprieel
- Europawijk
- Boerhaavewijk
- Meerwijk

Bij nieuwe locaties in deze buurten, die voor woningbouw in aanmerking komen, behoort gezamenlijke gebiedsontwikkeling tot de mogelijkheden. Corporaties kunnen dan een voorkeurspositie voor verwerving krijgen. Voor elk van deze buurten is, of wordt, bekeken welke mogelijkheden er zijn voor gebiedsontwikkeling.

⁹ Vastgesteld in 1998.

4.3 Gezamenlijke wijkregie in corporatiebuurten

Algemeen kader

Gemeente en corporaties willen de leefbaarheid en veiligheid van wijken waar corporaties veel woningbezit hebben samen oppakken. Het gaat dan om ondermeer investeringen in de openbare ruimte, het opstellen van leefbaarheidsprogramma's met bewoners, samenwerking met wijkwerkers (van buurtagent tot complexbeheerder en stadsdeelregisseur), intensiveren van de zorgketen en het stimuleren van de wijkeconomie. Uitgangspunt is dat corporaties direct belang hebben bij verbetering van de leefbaarheid en de woonomgeving. In Haarlem vinden al de nodige ontwikkelingen plaats op dit gebied. Het programma 'Sterke Schakels', waarin gemeente, corporaties, maar ook zorginstellingen samenwerken, is gericht op de zorgketen. De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) voegt een aantal bestaande regelingen samen en versterkt de positie van de lokale overheid bij de uitvoering

Wijkregie corporaties?

Corporaties willen een belangrijk aandeel in de wijkregie leveren in de wijken waar zij een dominante vastgoedpositie hebben. Het gaat dan bijvoorbeeld om de aanleg en het beheer van de openbare ruimte. Er zijn veel vormen van gezamenlijke wijkregie denkbaar. Het speelveld is complex en veelomvattend. Corporaties en gemeente noemen het daarom: 'de agenda voor de toekomst'. Deze agenda wordt opgesteld aan de hand van het concrete pilotproject Slachthuisbuurt. Bij dit pilotproject wordt ondermeer bekeken welke vormen van wijkregie werkbaar en gewenst zijn. De herijking van afspraken op het gebied van welzijn en zorg in het kader van de nieuwe Wmo vormt onderdeel van de pilot. Aan de hand van de resultaten van de pilot worden afspraken gemaakt over voortzetting van de pilot en introductie van wijkregie nieuwe stijl in andere wijken. Corporaties nemen bij de pilot in de Slachthuisbuurt het voortouw.

4.4 Procesafspraken

Afgesproken is dat de algemene uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling en wijkregie in 2007 worden uitgewerkt en vastgesteld. Voor wijkregie worden afspraken gemaakt aan de hand van de resultaten van de pilot (zie de vorige paragraaf). Voor gebiedsontwikkeling wordt een tijdschema gemaakt voor de eerder genoemde buurten plus een tijdschema voor het doen van een investeringsaanbod door de corporaties. De stappen zijn hierbij als volgt:

- gezamenlijke probleemanalyse maken;
- gezamenlijk een visie (laten) ontwikkelen;
- de corporaties doen hierop een investeringsaanbod;
- gezamenlijke uitwerking vindt plaats.

5. Woonruimteverdeling

Kader: herijking van oude systeem

Gemeente en corporaties willen regionaal heldere en realistische afspraken maken over regelgeving op het terrein van de woonruimteverdeling. Het oude systeem van woonruimteverdeling droeg niet bij aan vergroting van de dynamiek op de woningmarkt. Veel mensen beschouwden hun woonduur als een zo kostbaar goed dat zij grote aarzeling hadden om te verhuizen; een tweede kans op een aantrekkelijke woning zouden zij niet snel krijgen. Dit leidde ondermeer tot veel weigeringen van woningen waar mensen in eerste instantie op reageren via de Woningwinkel. De gemeenten in de regio Zuid Kennemerland hebben in 2006 het bestaande systeem herijkt. Die herijking heeft geleid tot een eerlijke, transparante en efficiënte regionale woonruimteverdeling.

Een nieuw systeem

De woonmilieus van de gemeenten in de regio versterken elkaar en kunnen elkaar aanvullen. Voor een goede samenwerking is regionale samenhang van groot belang. Door het maken van regionale afspraken tussen alle corporaties die actief zijn in de regio Zuid-Kennemerland en alle gemeenten in de regio, is op het terrein van de woonruimteverdeling regionaal gelijkheid en eenduidigheid van het beleid verzekerd.

Corporaties willen meer maatwerk kunnen leveren. Daarom is afgesproken dat corporaties maximaal 30% hun woningbestand zonder tussenkomst van de Woningwinkel, via interne bemiddeling, aan woningzoekenden kunnen toewijzen. Woningen die leegkomen in dit niet gereguleerde segment, kunnen bijvoorbeeld bij voorrang worden aangeboden aan huishoudens die een goedkopere woning bewonen, maar graag een andere woning willen (en kunnen betalen). De corporaties kunnen hierdoor maatwerk leveren. Hiermee komen meer betaalbare woningen vrij, met de gewenste doorstroming als gevolg. Woningen worden verder aangeboden via het regionale woonruimteverdelingsysteem. Het vorenstaande betekent dat corporaties een grotere rol hebben bij de uitvoering van de woonruimteverdeling. Dit heeft met ingang van 1 januari 2007 geleid tot veranderingen in de bestuurlijke en financiële verhoudingen op dit gebied.

(Proces)afspraken

- De corporaties kunnen maximaal 30 procent van de aangeboden woningen gebruiken als vrije ruimte voor maatwerk.
- De corporaties rapporteren tweemaal in 2007 en daarna jaarlijks over het gebruik van de vrije ruimte.
- Het gebruik van de vrije ruimte wordt na twee jaren geëvalueerd op de volkshuisvestelijke resultaten. Op basis van de evaluatie wordt gezien of en zo ja hoe het gebruik van de vrije ruimte voor maatwerk wordt voortgezet.

6. Organisatie

Uitgangspunt

Gemeente en corporaties werken op veel terreinen al nauw samen. Hierbij is sprake van een taakverdeling op basis van wettelijke taken en bevoegdheden en historisch gegroeide verhoudingen. Deze taakverdeling zal de komende jaren verschuiven, ondermeer door te verwerven inzichten op het gebied van wijkregie, een nieuwe werkwijze met betrekking tot nieuwbouwlocaties (bouwenvelop en gebiedsontwikkeling) en een aangepast systeem voor woonruimteverdeling.

Benodigde middelen en organisatiestructuur

Partijen zijn wederzijds verplicht de benodigde middelen (in termen van management, geld, personele capaciteit, organisatiekracht) in te zetten om het programma te realiseren. Het bestaande GeCo (overleg tussen Gemeente/Corporatie) is verantwoordelijk voor uitvoering en handhaving van de gemaakte afspraken:

1. hoeveelheid betaalbare huurwoningen
2. prestaties productie nieuwbouwwoningen tot en met 2009 (OPH2-periode)
3. prestaties productie nieuwbouwwoningen na 2009 (o.a. methode 'bouwenvelop')
4. herstructurering van wijken conform referentieprogramma in herziene Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken
5. uitwerking gezamenlijke gebiedsontwikkeling in corporatiebuurten
6. uitwerking wijkregie in corporatiebuurten
7. woonruimteverdeling

De zeven bovenstaande gebieden worden in elk geval in 2008 en 2011 onderzocht in de convenantmonitor, die extern wordt uitgevoerd in opdracht van het GeCo. Nadere afspraken over wijze van monitoren worden gemaakt in het GeCo. In bijlage 3 zijn hiervoor de kaders vastgelegd.

Participatie

Bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden in de te transformeren gebieden zijn belangrijke gesprekspartners voor de toekomstige ontwikkeling. Daarom is het belangrijk om goed overleg te plegen met individuele bewoners en belanghebbenden en bewonerscommissies en andere organisaties van belanghebbenden. Uitgangspunt is de inspraak- en participatieverordening van de gemeente Haarlem. Vooral waar het herstructurering betreft is extra aandacht nodig voor de belangen van bewoners en ondernemers bij vraagstukken als overlast en herhuisvesting. Bijzondere aandacht geldt daarbij de rechtspositie van bewoners van te slopen woningen. Hiertoe is het Algemeen Sociaal Plan en Participatiestructuur Stedelijke Herstructurering Haarlem van toepassing, dat per locatie wordt verbijzonderd.

Samenvatting afspraken

1. Behoud betaalbare woningvoorraad

De corporaties garanderen dat op de Haarlemse woningmarkt steeds voldoende betaalbare huurwoningen (woningen met een huurprijs onder de door VROM vastgestelde huurtoeslaggrens) aanwezig blijven, rekening houdend met de omvang van de groep die aangewezen is op deze woningen. Ter bepaling van het benodigde aantal betaalbare woningen hebben gemeente en corporaties in dit convenant een rekenmethode vastgelegd die uitwijst dat er 18.000 woningen nodig zijn. Driejaarlijks zullen partijen aan de hand van deze rekenmethode bepalen of dit aantal aangepast moet worden.

Gedurende de convenantperiode zullen gemeente en corporaties gezamenlijk onrechtmatige onderhuur van corporatiebezit tegengaan. In 2007 wordt hiervoor nadere afspraken gemaakt.

2. Nieuwbouwproductie t/m 2009

In de periode 2007 t/m 2009 realiseren de corporaties, naast de nieuwbouwproductie in het kader van de Raamovereenkomst Transformatie (zie punt 4), de bouw van ca. 750 nieuwe woningen op diverse locaties waarvoor in overleg met de gemeente reeds plannen zijn ontwikkeld. Deze productie maakt onderdeel uit van het Convenant Woningbouwafspraken Noord-Holland 2005-2010.

3. Nieuwbouwproductie na 2009

Gemeente en corporaties hebben in dit convenant de locaties benoemd voor het nieuwbouwprogramma op nieuwe bouwlocaties na 2009. Het gaat om zeven locaties met in totaal 630 woningen. De gemeente Haarlem zal zich inspannen locaties te vinden in de zogenaamde corporatiebuurten om 150 nieuwbouwwoningen extra te realiseren. Naast deze zogeheten convenantlocaties zijn er bestaande afspraken over realisatie van 750 nieuwbouwwoningen (t/m 2011).

4. Bouwenvelop

Een nieuwe werkwijze onder de naam 'de bouwenvelop' moet leiden tot aanzienlijke vereenvoudiging van procedures en besluitvorming. Kerngedachte daarbij is dat corporaties straks een lumpsum grondprijs betalen voor de in paragraaf 3.3 opgenomen bouwlocaties, in ruil voor de verplichting minimaal een bepaald bouwprogramma – markt en sociaal – te realiseren.

5. Aanpak bestaande wijken

Gemeente en corporaties bevestigen de voortzetting van hun bestaande samenwerking bij het verbeteren van woningen en woonomgeving in bestaande Haarlemse wijken. De sinds 2002 bestaande Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken is herzien in april 2007.

5. Gezamenlijke gebiedsontwikkeling

De gemeente Haarlem en de corporaties spreken de intentie uit om in de buurten waarin de corporaties een majeure positie hebben gezamenlijk gebieden te (her)ontwikkelen, op fysiek, sociaal en economisch terrein. Voor een deel van deze buurten zijn al afspraken gemaakt; in

dit convenant zijn procesafspraken vastgelegd voor de overige buurten. De afspraak is dat de gemeente Haarlem zoekt naar locaties in deze, maar als dat niet kan in andere, wijken voor 150 extra nieuwbouwwoningen. Afspraken over de bouw van deze woningen vinden plaats via de methodiek van de 'bouwenvelop' (zie bovenstaand punt 4).

6. Wijkregie

Gemeente en corporaties willen verkennen of en in hoeverre corporaties verantwoordelijkheid kunnen nemen voor de regie over integrale ontwikkeling en beheer (fysiek, sociaal, economisch) van wijken/buurten waar de corporaties een dominante eigendomspositie hebben. Op basis van een door de corporaties op te stellen projectvoorstel, maken corporaties en gemeente in 2007 afspraken over een pilotproject in de Slachthuisbuurt. Op basis van de ervaringen en resultaten daarvan, komen zij in 2007 tot structurele afspraken over wijkregie.

7. Woonruimteverdeling

Gemeente en corporaties werken thans samen op basis van afspraken vastgelegd in het Convenant Woonruimteverdeling (24 januari 2007). Partijen hebben afgesproken dit convenant tweejaarlijks te evalueren, waarbij toewijzingsregels, werkwijze, organisatie en financiering integraal aan de orde komen.

8. Monitoring

Het GeCo (overleg tussen Gemeente/Corporaties) is verantwoordelijk voor uitvoering en handhaving van de gemaakte afspraken. Het GeCo geeft daarnaast opdracht om in 2008 en 2011 de voortgang en resultaten van de gemaakte afspraken extern te laten onderzoeken. De wijze waarop de afspraken worden gemaakt is vastgelegd in bijlage 3.

Bijlagen:

1. Overzicht overeenkomsten tussen corporaties en gemeente Haarlem
2. Overzicht stand van zaken convenantlocaties 1997
3. Overzicht stand van zaken gezamenlijke gebiedsontwikkeling per 1/1/2007
4. Afspraken monitoring

Bijlage 1, Overzicht overeenkomsten corporaties en gemeente Haarlem

- Convenant Volkshuisvesting 1997 (mei 1997);
- Convenant Woonruimteverdeling (januari 2007);
- Huisvesting statushouders (december 2002);
- Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken (2002, aangepast maart 2007);
- Intentieverklaring Duurzaam Bouwen Zuid Kennemerland 1998;
- Algemeen Sociaal Plan & Participatiestructuur Stedelijke Herstructurering Haarlem (september 2004);
- Regeling vervolghuisvesting bijzondere doelgroepen (november 2006)

Bijlage 2, overzicht stand van zaken convenantlocaties 1997

Aan het einde van de looptijd van het huidige convenant (Convenant Volkshuisvesting, 1997) kan de status van de oorspronkelijke convenantlocaties worden geactualiseerd. Het gaat in totaal om 13 locaties. In enkele gevallen is op de locatie het overeengekomen (woning) bouwprogramma al volledig uitgevoerd, voor andere locaties zijn plannen in ontwikkeling of is het project in aanbouw. In 3 gevallen zijn locaties om verschillende redenen als convenantlocatie afgevallen. De status van de oorspronkelijke locaties is thans als volgt:

Locatie	Status
01) Delftwijk/Delftplein	In ontwikkeling, samenwerkingsovereenkomst Delftplein.
02) Aziëweg/Spijkerboordpad	Onduidelijk of deze locatie beschikbaar komt.
03) Deliterrein	150 woningen in ontwikkeling, Pré Wonen/BAM.
04) Prins Bernhardlaan (DSK)	140 woningen in ontwikkeling, overeenkomst met Woonmaatschappij.
05) Ripperda	60 woningen van Woonmaatschappij In aanbouw.
06) V.O. de Bruijnstraat (Trionk)	28 woningen van Pré Wonen in 2005 opgeleverd.
07) Jephtrastraat	9 woningen van Woonmaatschappij in 2002 opgeleverd.
08) A. Schweitzer-/M.L. Kinglaan	34 woningen in ontwikkeling, overeenkomst met Elan Wonen (onderdeel Meerwijk-Centrum).
09) A. Schweitzer-/Braillelaan	20 woningen in ontwikkeling, overeenkomst met Woonmaatschappij (onderdeel Meerwijk-Centrum).
10) Smedestraat/Toneelschuur	Afgevallen als convenantlocatie.
11) Boerhaavelaan/Schipholweg	95 woningen in ontwikkeling, overeenkomst met Woonmaatschappij.
12) TYBB-terrein	Afgevallen als convenantlocatie.
13) Paswerkterrein	Afgevallen als convenantlocatie.

Bijlage 3, Afspraken monitoring Convenant

In het Convenant Wonen 2007-2012 is afgesproken dat in elk geval jaarlijks de voortgang van de gemaakte afspraken wordt gemonitord en besproken in het bestuurlijk Gemeente Corporatie (GeCo)overleg.

De aandacht richt zich op:

- 1 de hoeveelheid betaalbare huurwoningen;
- 2 de prestaties productie nieuwbouwwoningen tot 2010;
- 3 de prestaties productie nieuwbouwwoningen 2010 tot en met 2012;
- 4 de voortgang uitwerking bouwvelop en convenantlocaties;
- 5 de voortgang herstructurering van wijken conform het Transformatieprogramma in de herziene Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken;
- 6 de uitwerking van de gezamenlijke gebiedsontwikkeling in corporatiebuurten;
- 7 de uitwerking van de wijkregie in corporatiebuurten;
- 8 de woonruimteverdeling.

De corporaties en de gemeente spreken het volgende af:

- Om snelheid en neutraliteit te waarborgen wordt het monitoren en rapporteren uitbesteed aan een derde partij;
- Het monitoren en rapporteren gebeurt op verzoek en onder verantwoordelijkheid van het bestuurlijk GeCo;
- Bij de vaststelling van het jaarlijks vergaderschema van het GeCo wordt een vergadering voor de monitor en rapportage ingepland;
- Corporaties en gemeente bepalen gezamenlijk hoe de benodigde gegevens worden verzameld, hoe de gegevens worden bewerkt en hoe de gegevens worden gerapporteerd en geanalyseerd.

Bijlage 1

Belangrijkste afspraken Convenant Wonen

De afspraken tussen de corporaties en de gemeente in het Convenant Wonen zien er in hoofdlijnen als volgt uit:

- De corporaties garanderen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven die bereikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen. De gewenste omvang van die betaalbare voorraad bedraagt nu 18.000 woningen.
- De nieuwbouwproductie moet worden vergroot. Gewerkt wordt met de ‘bouwenvelop methode’. Deze methode houdt in dat de gemeente voor een aantal convenantlocaties een ‘lumpsum’ grondprijs overeenkomt, gekoppeld aan een minimaal te realiseren bouwprogramma (woningbouw + maatschappelijke of economische functies).
- Hiermee moet op een 6-tal locaties minimaal 550 woningen extra worden gebouwd. Tenminste 1/3 van de woningbouw wordt in de sociale huur gerealiseerd.
- De corporaties krijgen meer ruimte om bij het zoeken naar woonruimte maatwerk te leveren.
- De afspraken over de stedelijke vernieuwing zijn vastgelegd in de gewijzigde Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse woonwijken.
- Gemeente en corporaties maken dit jaar nog aanvullende afspraken over wijkontwikkeling en wijkregie. Gestart wordt met een pilotproject in de Slachthuisbuurt Zomerzone.