

Raadsstuk 119/2007
B&W datum 8 mei 2007
Sector/Afd SO/bd
Reg.nr(s) 07/214

Onderwerp **Convenant Wonen 2007-2011 (gemeente en corporaties)**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

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.

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 onbeperkt nieuwbouwlocaties kunnen worden aangedragen. Verder blijkt dat er weinig – en steeds minder – wordt verhuurd 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.

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.

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.

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.

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 is 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.

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 zij 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.

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 bouwvelop 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).

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, duurdere 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.

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/buurten 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 aangegeven om vóór 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.

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.

Wij stellen u voor op basis van het advies van de raadscommissie Ontwikkeling het voornemen van ons college tot het aangaan van het Convenant Wonen 2007-2011 met de corporaties Elan Wonen, Woonmaatschappij en Pré Wonen, voor kennisgeving aan te nemen.

119/2007

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

119/2007

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot het aangaan van het Convenant Wonen 2007-2011 met de corporaties Elan Wonen, Woonmaatschappij en Pré Wonen, voor kennisgeving aan te nemen.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter,