

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. PTH Hillege
Telefoon 0235115038 E-mail: phillege@haarlem.nl
STZ/WWGZ Reg.nr. 2013/154058
bijlage A
B & W-vergadering van 7 mei 2013

Onderwerp

Lokaal Akkoord Haarlem 2013 t/m 2016

DOEL: Besluiten

Bij de vaststelling van de Woonvisie 2012 - 2016 (met doorkijk naar 2020) op 19 juli 2012 is toegezegd dat de prestatieafspraken met de woningcorporaties aan de raad ter goedkeuring worden voorgelegd.

B&W

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met de gemaakte prestatieafspraken (Lokaal Akkoord Haarlem 2013 t/m 2016) met de woningcorporaties Ymere, Pré Wonen, en Elan Wonen.
2. Het gemeentelijke aandeel van de kosten van het opstellen van het Lokaal Akkoord Haarlem zijn gedekt binnen de woonvisie 2012-2016 (reserve ISV/ Wonen).
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee
<input type="checkbox"/> Aangehouden	
<input type="checkbox"/> Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Lokaal Akkoord Haarlem 2013 t/m 2016

Reg.nummer: 2013/154058

1. Inleiding

Op 19 juli 2012 is de Woonvisie Haarlem in de raad vastgesteld (2012/220951). Aan de hand van de hierin opgenomen ambities zijn in de afgelopen periode prestatie-afspraken voorbereid met de woningcorporaties in Haarlem: Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen. Bij de vaststelling van de Woonvisie in de raad is afgesproken dat deze prestaties ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

De prestatieafspraken komen in de plaats van de afspraken die zijn gemaakt in het Convenant Wonen 2007 – 2011. De raamovereenkomst Transformatie-Haarlemse woonwijken 2007 t/m 2009 was reeds verlopen.

Bij de begrotingsbehandeling voor 2012 zijn moties aangenomen die het college oproepen om

- doorstroming ten behoeve van gezinnen te bevorderen (motie 0812);
- met corporaties afspraken te maken over het aanbod middeldure huur (motie 0825);
- het contingent woningen in tijdelijke verhuur te vergroten (motie 0836 en motie 0670).

Deze zijn in het Lokaal Akkoord Haarlem 2013 t/m 2016 verwerkt.

Het voorstel past in het programma 5 Wonen, wijken en stedelijke ontwikkeling.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- In te stemmen met de door het college en woningcorporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen gemaakte prestatieafspraken zoals omschreven in het Lokaal Akkoord Haarlem 2013 t/m 2016 (Bijlage A);

3. Beoogd resultaat:

1. Het behalen van een groot deel van de in de Woonvisie Haarlem: duurzame ongedeelde woonstad benoemde ambities:
 - a. De corporaties geven voor wat betreft hun investeringsportefeuille prioriteit aan het afmaken van de ingezette transformatieprojecten;
 - b. Het aantal sociale huurwoningen (woningen beneden de toeslag) blijft minimaal op 18.000 woningen;
 - c. Het aantal sociale huurwoningen aan de westkant van de stad neemt in ieder geval niet af met meer dan 25%;
 - d. Bij de vrijkomende huurwoningen zullen er woningen vrijkomen in verschillende huurcategorieën, waaronder woningen voor huishoudens met een minimum-inkomen (huur max €564,-), een laag inkomen (huur max €664,-) en een middeninkomen; (huur max €900,-) (prijspeil 2012);
 - e. De corporaties besluiten in 2013 omtrent gezamenlijk inzet van het instrumentarium gericht op doorstroming;

- f. Corporaties verduurzamen hun woningbezit met als inzet een reductie van 20% Co2 uitstoot in 2018;
 - g. Met de verkoop van zorg - en studentenwoningen, woningen voor grote gezinnen en monumenten wordt terughoudend omgegaan. Woningen die in verkoop gaan hebben een vastgesteld minimum kwaliteitsniveau;
 - h. Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen krijgen een (tijdelijke) voorkeurspositie bij de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen;
 - i. De aanspraak die corporaties doen op locaties die in het Convenant Wonen 2007-2011 zijn opgenomen, komt te vervallen;
 - j. In 2013 besluiten gemeente en corporaties over samenwerking op verschillende stimulerende maatregelen zoals starterslening en koopgarant-regelingen;
 - k. Corporaties leveren een bijdrage aan de behoefte van mensen met een zorgvraag via nieuwbouw, aanpassingen aan de voorraad en via duidelijke informatie bij de toewijzing van woningen;
 - l. Corporaties en gemeente verbeteren de bekendheid en toegankelijkheid van woningen in tijdelijke verhuur;
 - m. De periode van leegstand bij huurwoningen die in verkoop gaan is maximaal een jaar;
2. Het duidelijk maken van wat partijen van elkaar kunnen verwachten, en hoe gemeente en corporaties samenwerken:
- a. Corporaties bewaken actief de brandveiligheid in hun bezit en voeren een preventief programma uit;
 - b. Corporaties voldoen aan de voorwaarden uit het landelijk asbestprotocol;
 - c. Er zijn nieuwe werkafspraken tussen gemeente en corporaties waardoor de preventie van huurschuld en huisuitzetting verbetert;
 - d. Corporaties en gemeente zetten de intensieve aanpak ter bestrijding van woonfraude door en werken voorstellen uit ter verbetering van onderlinge samenwerking op dit terrein;
 - e. Corporaties en gemeente spannen zich in om mensen met afstand tot de arbeidsmarkt een kans te geven via aanbestedingsbeleid van werkzaamheden en het bieden van stageplekken;
 - f. in het kader van deregulering verkorten gemeente en corporaties in 2013 het proces van vergunningverlening. Vergunningen worden zoveel mogelijk in één pakket aangeboden en behandeld;
 - g. Corporaties en gemeente werken samen bij communicatie in herstructureringswijken volgens specifieke opgenomen afspraken;

4. Argumenten

De afspraken geven uitvoering aan een aantal doelen uit de Woonvisie Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad.

In de Woonvisie is vastgelegd dat Haarlem een stad wil zijn en blijven waar mensen met een lager inkomen ook een woning kunnen vinden. Daarnaast is er groeiende behoefte aan woonruimte voor middeninkomens in de huursector.

Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het voorzien van huisvesting voor de laagste inkomensgroepen en voorzien in toenemende mate aan de vraag van middeninkomens. De afspraken geven daarnaast invulling aan de wens meer

differentiatie tot stand te brengen in de woningvoorraad en de verdeling van de voorraad over de stad.

In de Woonvisie zijn ook ambities geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld de particuliere voorraad, en op het gebied van regionale samenwerking, deze zijn niet of beperkt opgenomen in de set afspraken.

Het voorstel is een onderhandelingsresultaat.

Corporaties zijn wettelijk verplicht een bijdrage te leveren aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid, maar zijn zelfstandige maatschappelijke ondernemingen. Vanuit de gemeente is de vastgestelde Woonvisie het kader waar vanuit de afspraken tot stand zijn gekomen. Vanuit de corporaties gelden de meerjarenbegrotingen en daarnaast de ondernemingsplannen als de kaders. Dat betekent dat niet alles wat vanuit de gemeente als ambitie is ingebracht door de corporaties wordt ingevuld. Partijen zijn er echter van overtuigd dat alleen een gezamenlijk aanpak tot resultaat kan leiden, er is op constructieve wijze samengewerkt aan het maken van deze afspraken. De moties 0670, 0812, 0825, 0836 die zijn aangenomen bij de begrotingsbehandeling van 2012 zijn in het Lokaal Akkoord Haarlem 2013 t/m 2016 verwerkt. Ditzelfde geldt voor de motie 0684 van juni 2011.

De afspraken geven duidelijkheid over de prioritering van herstructurerings- en nieuwbouwprojecten.

Sinds 2007 is er veel veranderd. Het zal duidelijk zijn dat de gevolgen van de economische crisis een bepalende rol speelden bij het maken van dit Lokaal Akkoord. Zowel de gemeente als de corporaties hebben meer dan voorheen problemen om hun ambities te betalen en te financieren. Hetzelfde geldt voor de Haarlemse burgers: huishoudens met lage inkomens zien hun huren stijgen, scheefwoners zitten 'gevangen' in hun situatie en starters hebben moeite een plek te vinden op huur- of koopmarkt.

Anders dan bij het Convenant in 2007 hebben partijen afgesproken welke projecten de komende jaren in ieder geval van belang zijn. Afhankelijk van de situatie op de woningmarkt en de gevolgen voor de corporatiesector groeit de projectenportefeuille, hierover zal minimaal 1x per jaar overleg plaatsvinden.

De afspraken geven gevolg aan de door de raad vastgestelde moties:

- *Motie 0684. De gemeenteraad heeft aangeven een principiële discussie te willen voeren over de verdeling van sociale huurwoningen over de stad, nu en in de toekomst.*

Bij de uitwerking van de Woonvisie 2012-2016, Haarlem, duurzame ongedeelde stad, waarbij de commissie Ontwikkeling uitvoerig betrokken is geweest, heeft deze discussie plaatsgevonden. Het resultaat van die discussie is vervolgens input geweest voor de onderhandelingen over het Lokaal Akkoord Haarlem. In het LAH zijn nadere afspraken gemaakt over de (minimale) omvang van de sociale huurwoningenvoorraad en de verdeling ervan over de stad.

- *motie 0812. Bevorderen doorstroming ten behoeve van gezinnen met kinderen (het college wordt verzocht afspraken te maken met corporaties over scheefwonen, het wegnemen van belemmeringen en efficiënt gebruik); Corporaties vullen nu ieder afzonderlijk binnen de regionale woonruimteverdelingsafspraken maatregelen uit om de doorstroming te*

bevorderen. Een daarvan is het inzetten van een verhuiscoach, waarbij de corporatie ouderen actief benadert om vanuit een eengezinswoning door te stromen naar een appartement. De afspraak is dat corporaties in 2013 intensiever de resultaten van de verschillende instrumenten met elkaar delen, en overnemen zodat ook voor de woningzoekende meer duidelijkheid kan ontstaan. Daarnaast blijft het inzetten van andere instrumenten om de doorstroming te bevorderen onderwerp van jaarlijkse monitoring.

- *motie 0825. Het college wordt opgedragen om binnen de mogelijkheden die het college heeft het aanbod van huurwoningen in de middenhuur actief te bevorderen),*

In de afspraken is specifieke aandacht besteed aan woningaanbod voor middeninkomens.

Nieuwbouw in de middeldure huurcategorie is in de huidige omstandigheden door corporaties moeilijk te financieren, desondanks zullen corporaties zich hiervoor in blijven spannen. Aanbod in de middeldure huur zal tot stand komen via aanbod vanuit bestaande (voormalige) sociale huurwoningen. Bij mutatie zullen een aanzienlijk deel van de woningen in de middeldure huur terecht komen. De afspraak is gemaakt het komende jaar het aanbod actief te monitoren, met name ook naar de verschillende prijs categorieën (gelet op de begrenzing in de Woonvisie van de middeldure huur op €800,-). In het komend jaar zal ook regionaal inzicht ontstaan naar de vraagzijde binnen de middeldure categorie. Op basis hiervan zullen partijen nadere afspraken maken.

- *moties 0836 en 0670. Tijdelijke bewoning (in overleg met de corporaties te onderzoeken of het contingent ‘tijdelijke woningen op basis van de leegstandwet vergroot kan worden, mogelijk door een hogere bezettingsgraad te realiseren);*

Corporaties maken gebruik van tijdelijke verhuur bij woningen die in afwachting zijn van sloop en/of renovatie. Om nieuwe herhuisvestingsproblemen te voorkomen vallen gezinnen buiten de tijdelijke verhuur. De woningen in tijdelijke verhuur voorzien wel in een behoefte aan woonruimte, en leveren vanuit die zin een bijdrage aan het woningaanbod, en het voorkomen van verloedering. (De verhuur van niet-woningen als woonruimte voor tijdelijke verhuur is aan de eigenaar van het pand. Hij kan hiervoor ook gebruik maken van organisaties die hierin ondersteuning bieden, zoals Villex.) Er zijn afspraken gemaakt die de toegankelijkheid en bekendheid van de verdeling van woningen in tijdelijke verhuur vergroten.

Het voorstel is besproken met de gezamenlijke huurdersorganisaties.

Op 21 maart heeft een sessie plaatsgevonden met een bestuurlijke vertegenwoordiging van gemeente en corporaties en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haarlem om de hoofdlijnen van de afspraken te bespreken. Huurdersorganisaties spraken daarbij hun zorg uit voor de hoogte van de huren en het beschikbare aanbod voor de huurders, en gaven tegelijkertijd aan begrip te hebben voor de moeilijke en onzekere situatie waarin de corporaties op het moment verkeren.

De afspraken passen binnen de gestelde financiële kaders.

Het grootste deel van de afspraken die een beroep doen op gemeentelijke inzet betreffen met name de (bestaande) ambtelijke capaciteit binnen de gemeente. Overige afspraken, zoals de inzet ten behoeve van de starterslening en de duurzaamheidslening zijn passend binnen de vastgestelde financiële kaders zoals vastgesteld bij de Woonvisie 2012 tot 2016 en de begroting 2013 programma 5. Voor gezamenlijke projecten/onderzoeken is een verdeling afgesproken over de bijdrage van gemeente en corporaties. Er is geen afspraak gemaakt over maximale of minimale inzet van partijen in zijn totaliteit, per project/onderzoek zal een apart besluit in het gezamenlijke bestuurlijk overleg worden genomen.

5. Kanttekeningen

De uitwerking van rijksmaatregelen is nog niet duidelijk.

Naast de economische crisis is bijkomend knelpunt voor het maken van deze meerjarige afspraken dat de uitwerking van de door het Rijk aangekondigde maatregelen nog niet op alle onderdelen duidelijk is.

Zo is nog onduidelijk op welke wijze de primaire taken en verantwoordelijkheden van corporaties worden geformuleerd en vastgelegd in de nieuwe Woningwet. Ook is de uitwerking nog onbekend van de tekst in het Regeerakkoord over de relatie tussen gemeente en corporaties. ('Corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten. Gemeenten met meer dan 100.000 inwoners krijgen extra bevoegdheden'). Tot slot is er onduidelijkheid over de grondslag voor de verhuurdersheffing en de toekomstige wijze van de huurprijsbepaling.

Het voorstel geeft geen oplossing voor toekomstige invulling van en samenwerking in de stedelijke vernieuwing.

Omdat de ISV-middelen aflopen in 2014 hebben wij geen nieuwe afspraken kunnen maken zoals die eerder in de Raamovereenkomst Transformatie-Haarlemse Woonwijken zijn vastgelegd (waaronder de gezamenlijke investeringen in de openbare ruimte). Niet alleen zijn de gemeentelijke middelen vooralsnog uitgeput, het is ook zeer de vraag over welke middelen de corporaties kunnen beschikken om met de vernieuwing van buurten (inclusief de openbare ruimte) door te gaan. Toch is er het gezamenlijke besef dat de vernieuwing door moet gaan, wellicht met een andere werkwijze en andere partijen. Op welke manier dat kan en met wie brengen partijen in 2013, als de kaders helder zijn, in kaart.

6. Uitvoering

Na de vaststelling gaan partijen verder met het uitwerken van de afspraken die voor 2013 zijn gemaakt. Besluitvorming over de uitwerkingen vindt plaats via het bestuurlijk overleg tussen corporaties en gemeente. Jaarlijks stellen partijen gezamenlijk een monitor op van alle afspraken, en stellen besturen de afspraken zonodig bij. Rapportage aan de raad over de voortgang vindt plaats via de Planning en Control-cyclus, uitvoering van de agenda Wonen.

7. Bijlage

Duurzame samenwerking in onzekere tijden

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:

- In te stemmen met de gemaakte prestatieafspraken (Lokaal Akkoord Haarlem 2013 t/m 2016) met de woningcorporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen (Bijlage A)

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Duurzame samenwerking in onzekere tijden

Lokaal Akkoord Haarlem 2013 t/m 2016

**Gemeente Haarlem
Ymere
Pré Wonen
Elan Wonen**

11 april 2013

Colofon

Dit Lokaal Akkoord is op 11 april 2013 vastgesteld door het bestuurlijk overleg gemeente/corporaties onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad van Haarlem, de Raad van Bestuur van Ymere, en de Raden van Commissarissen van Pré Wonen en Elan Wonen.

Projectgroep

- * Sandra Roozen (Pré Wonen)
- * Joram Grünfeld (Elan Wonen)
- * Magda van Die (Ymere)
- * Philomeen Hillege en Annemariecke Schneider (gemeente)
- * Jan Roncken (ORKA-advies)

Inhoudsopgave

Inleiding	5
A Herstructurerings- en bouwlocaties	
1. Locatie- en projectenscan	8
2. Andere locaties	10
B Beschikbaarheid van betaalbare woningen	
3. Kernvoorraad: het aantal betaalbare woningen	13
4. Beschikbaarheid van betaalbare woningen	14
C De ongedeelde stad	
5. Percentage sociaal in nieuwbouw	18
6. Instroom in kwetsbare wijken	18
7. Middeninkomens	19
8. Startersleningen	20
D Verkoop sociale woningen	
9. Verkoop	21
10. Kwaliteit van verkochte woningen	23
11. Energieprestatie van de verkochte woningen	24
12. Voorkomen langdurige leegstand bij verkoop	24
E Duurzaamheid	
13. Woningen	26
14. Spaarne Energie	27
F Overige resultaatafspraken	
15. Particuliere voorraad	29
16. Monumenten	30
17. Wonen, welzijn en zorg	30
18. Brandveiligheid	31
19. Asbest	32
20. Preventie huurschuld en huisuitzettingen	33
21. Woonfraude	34
22. Tijdelijke verhuur	35
23. Woonruimteverdeling	36
24. Buurtbemiddeling	37
25. Social return on Investment	37
26. Organisatie van de besluitvorming	38
27. Deregulering: versnelling van procedures	38
28. Samenwerkingsovereenkomst communicatie herstructurering	39
29. Monitoren en bijstellen	40
30. Kostenverdeling	41

Bijlage 1a: Indicatieve voorlopige indeling van herstructurerings- en bouwlocaties

Bijlage 2a: Werkafspraken preventie Huisuitzettingen Haarlem 2013 t/m 2016

Bijlage 2b: Reglement gegevensuitwisseling en bescherming persoonsgegevens (bij 2a)

Bijlage 3a: Het jaarlijks monitoren van de afspraken van het LAH

Bijlage 3b: Afspraken ten behoeve van de monitor

Inleiding

In 2007 zetten de gemeente Haarlem en de drie plaatselijk opererende woningbouwcorporaties hun handtekening onder het 'Convenant Wonen 2007 – 2011'. Veel van de ambities die in dat convenant zijn beschreven, zijn ook daadwerkelijk waargemaakt en de afspraken zijn grotendeels nagekomen.

Sinds 2007 is er veel veranderd.

Haarlem heeft een nieuwe gemeenteraad en een nieuw College en de polsstok van zowel gemeente, als corporaties en burgers is minder lang en buigzaam dan voorheen.

Het zal duidelijk zijn dat de gevolgen van de economische crisis een bepalende rol speelden bij het maken van dit Lokaal Akkoord. Zowel de gemeente als de corporaties hebben meer dan voorheen problemen om hun ambities te betalen en te financieren. Hetzelfde geldt voor de Haarlemse burgers: huishoudens met lage inkomens zien hun huren stijgen, scheefwoners zitten 'gevangen' in hun situatie en starters hebben moeite een plek te vinden op huur- of koopmarkt.

Bijkomend knelpunt voor het maken van deze meerjarige afspraken is, dat de uitwerking van de door het Rijk aangekondigde maatregelen nog niet op alle onderdelen duidelijk is.

Zo is nog onduidelijk op welke wijze de 'primaire taken en verantwoordelijkheden' van corporaties worden geformuleerd en vastgelegd in de nieuwe woningwet¹. Ook de uitwerking van de tekst in het Regeerakkoord (*'corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten. Gemeenten met meer dan 100.000 inwoners krijgen extra bevoegdheden'*) is nog onbekend.²

Als derde noemen we het Regeringsbeleid met betrekking tot de grondslag voor huurbepaling (mogelijke wijziging woningwaarderingssysteem, dan wel het gebruik van de WOZ-waarde als grondslag en de huurprijsontwikkeling in relatie tot de heffing die de corporaties wordt opgelegd. Feit is dat door deze maatregelen de investeringsmogelijkheden van corporaties fors zullen afnemen. Het precieze effect is echter nog niet bekend en het is ook niet uit te sluiten dat zich gedurende de looptijd van dit Haarlemse Lokaal Akkoord nieuwe ontwikkelingen voor doen.

Hoogste tijd dus voor partijen om aan de slag te gaan. Want in moeilijke en onzekere tijden is planmatig werken extra belangrijk.

Gemeente en corporaties hebben in de tweede helft van 2012 in alle openheid en in het besef dat alleen een gezamenlijk aanpak tot resultaat kan leiden, op constructieve wijze

¹ In het Regeerakkoord staat dat de taak van corporaties '*... wordt teruggebracht tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed.*'

Het is nog niet bekend of en hoe deze inperking van taken uitgewerkt zal worden in de nieuwe Woningwet/de Herzieningswet.

² De VNG heeft een commissie ingesteld die zich gaat buigen over een mogelijke uitwerking van deze passage. De commissievoorzitter, oud-minister Sybille Dekker, heeft al aangegeven dat wat haar betreft de nadruk dient te liggen op partnerschap en zakelijke, contractueel vastgelegde afspraken. In haar visie kan er geen sprake zijn van directe aansturing door de gemeente in de bedrijfsvoering van een corporatie.

samengewerkt aan het maken van deze afspraken.

Voor de gemeente was de op 19 juli 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie een belangrijk kaderstellend beleidstuk. Voor de corporaties waren dat de respectievelijke meerjarenbegrotingen en daarnaast de ondernemingsplannen waarin missie, visie en strategische keuzes zijn vastgelegd.

Vanwege de bijzondere omstandigheden en de onzekere externe factoren is het niet mogelijk en ook niet verstandig alle afspraken hard en kwantitatief voor de gehele periode vast te leggen. Bestuurlijk vertrouwen en creativiteit zijn aanwezig om hier de komende jaren pragmatisch en flexibel mee om te gaan.

De gemeente, Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen zijn er van overtuigd dat dit Lokaal Akkoord de meest haalbare en best denkbare basis is om met elkaar de uitdagingen van de komende jaren aan te pakken.

De nieuwe ordening en de nieuwe marktomstandigheden maken het nodig om tot een fundamentele heroriëntatie te komen over de wijze waarop partijen in de toekomst de stedelijke vernieuwing in Haarlem willen aanpakken. Zijn de huidige ambities, prioriteiten en samenwerkingsvormen ook voor de langere termijn nog passend?

Afspraak toekomst stedelijke vernieuwing

1.1 In 2013 buigen partijen zich over de vraag hoe de toekomst van de stedelijke vernieuwing in Haarlem vorm zal krijgen.

Afspraken over veranderende omstandigheden en verschillen van mening

1.2 Met het ondertekenen van dit Lokaal Akkoord geven partijen aan dat de beschreven intenties en resultaten realistisch en haalbaar zijn. Partijen spreken af dat zij gezamenlijk de vinger aan de pols houden. Als een partij op enig moment van mening is dat het –door gewijzigde externe omstandigheden- onmogelijk is de afspraken na te komen, dan zal hij dat direct melden en onderbouwen.

Vervolgens treden partijen in overleg en komen mogelijk tot bijstelling van de afspraken. Minstens 1 x per jaar wordt het Lokaal Akkoord systematisch gemonitord. In bijlage 3 b op pagina 50 is beschreven hoe dat in zijn werk gaat.

1.3 Als er een verschil van mening ontstaat over interpretatie of over uitwerking van onderdelen van dit Lokaal Akkoord, dan treden partijen op bestuurlijk niveau met elkaar in overleg om de zaak op te lossen. Als dat binnen een termijn van drie maanden niet lukt, kan besloten worden tot mediation of (al dan niet bindend) advies. Tot mediation of niet-bindend advies wordt besloten als een of meer partijen dat wensen. Voor bindend advies is instemming van alle betrokken partijen nodig.

1.4. Als blijkt dat strikte uitvoering van dit Lokaal Akkoord in strijd komt met bestaande wet- en regelgeving of met de regels m.b.t. Staatssteun, dan is het Lokaal Akkoord van een lagere orde.

1.5. De afspraken die partijen maken in dit Lokaal Akkoord zijn niet overdraagbaar aan een andere partij, tenzij partijen gezamenlijk anders overeenkomen.

A. Herstructurerings- en bouwlocaties

In de vorige convenantperiode (2007 – 2011) zijn afspraken gemaakt over de transformatielocaties en over de zgn. convenantlocaties. Een deel van deze locaties is inmiddels volgens afspraak ontwikkeld en aangepakt, zij het hier en daar niet geheel volgens planning. Een ander deel van deze locaties is nog niet aangepakt.

De ambitie voor Haarlem zoals beschreven in de Woonvisie 'Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad' blijft overeind staan. Het hoeft geen betoog dat het van groot belang is de in gang gezette transformatie en wijkontwikkeling volgens plan en zoals is beloofd aan de bewoners af te maken.

Echter, de marktsituatie en het investerings-/financieringspotentieel van partijen zijn, zoals eerder aangegeven, drastisch veranderd. Dat geldt voor de corporaties als het gaat om investeren in renovatie en nieuwbouw en om het aantrekken van financiering. En het geldt voor de gemeente als het gaat om het investeren in infrastructuur en openbare ruimte en het realiseren van de reeds gelabelde opbrengstverwachtingen.

De opgave in dit hoofdstuk van het Lokaal Akkoord is, realistisch te beschrijven wat er de komende jaren daadwerkelijk ontwikkeld en gebouwd kan worden in Haarlem.

Gemeente en corporaties moeten alles op alles zetten om nog tot enige productie in de stad te komen en hebben elkaar daarbij meer dan ooit nodig. Daarom is besloten, los van voorgeschiedenis en eerdere afspraken, met een frisse blik te kijken naar het belang van de stad en de aanpak van concrete locaties. Daartoe is als eerste stap een overzicht gemaakt van mogelijke herstructurerings- en bouwlocaties.

Het betreft locaties waarbij corporaties grote investeringen zullen doen: sloop/nieuwbouw en ingrijpende renovatie bij eigen bezit en nieuwbouw op locaties die buiten het huidige grondbezit van corporaties vallen. Naast deze investeringen blijven corporaties investeren in woningverbeteringen met een minder ingrijpend karakter.

Gemeente en corporaties werken samen om de gestelde ambities zoals opgenomen in het RAP (700 woningen opgeleverd in de periode 2012-2015) te realiseren en monitoren jaarlijks de totstandkoming van deze ambities. Ook voor de periode daarna zal er behoefte blijven aan (vernieuwing) van de sociale huurwoningvoorraad. Daarin hebben partijen hun eigen (verschillende) verantwoordelijkheid.

De gemeente spant zich in om ervoor te zorgen dat er voldoende gelegenheid is voor corporaties om in woningbouwplannen sociale huur te realiseren.

1. Locatie- en projectenscan

In de voorbereiding van dit Lokaal Akkoord hebben partijen gezamenlijk een quick scan van locaties en projecten gemaakt. Deze zijn beoordeeld op een aantal criteria. Vervolgens zijn locaties en projecten zo realistisch mogelijk voorlopig ingedeeld in de categorieën van onderstaande tabel.

	vrijwel zeker aanpakken t/m 2018	? Onzeker ?	nu geen zicht op planvoorbereiding
Trafo 2			
In gesprek			
Nieuw			

Deze indeling krijgt het predicaat 'voorlopig' omdat de omstandigheden en overwegingen van vandaag over enkele maanden radicaal veranderd kunnen zijn, ook bij de 'vrijwel zekere' locaties.

De volledige voorlopige indeling plus een locatiekaart zijn opgenomen in bijlage 1.

Op locaties waar corporaties gaan investeren, is het wenselijk afspraken te maken over een bijdrage van de gemeente Haarlem in de herinrichting van de openbare ruimte. De gemeente heeft aangegeven dat zij op dit moment helaas over onvoldoende middelen beschikt om hiervoor generieke afspraken te maken. Wel is de bereidheid aangegeven om na te denken wat er eventueel in een specifiek project mogelijk en haalbaar is; bijvoorbeeld in de vorm van werk voor werk waarbij 'geschoven' wordt in de gemeentelijke plannings voor planmatig- of groot onderhoud.

'Vrijwel zeker aanpakken t/m 2018'³

In deze categorie vallen locaties waarvan zowel corporatie als gemeente verwachten dat de voorbereiding en in sommige gevallen de uitvoering – naar huidige inzichten – in de periode t/m 2018 zal starten. Bij enkele locaties zijn nog knelpunten op te lossen en barrières te slechten, maar de verwachting is dat dit gaat lukken.

Berlagelaan (in uitvoering)	Amsterdamse buurt
H. Schaftstraat IIIa, IVa en Va/b	Hof van Egmond
Van Moerkerkenstraat	Rozenprieel
Aart van der Leeuwstraat	Boerhaavewijk Noord
Delftlaan zuid	Aziëweg 1
J. Sluyterslaan, fase1	Belcanto 1
Bavodorp	Italiëlaan/Kopenhagestraat
Baden Powel/Thomas More	H. Bosmanstraat/hoek Bernhardlaan (H. Schaftstraat, blok I)
Vitae Vesper/Wagenweg	Braillelaan e.o.
Pieter Wantelaan	De Entree West (deel 1)

³ 2018 is twee jaar verder dan de looptijd van het Lokaal Akkoord. Daar is in dit geval voor gekozen omdat de meeste projecten een lange voorbereidingstijd hebben.

Daarnaast is één locatie benoemd (Land in Zicht) die op het grensvlak ligt van de categorie 'vrijwel zeker' en de categorie 'onzeker'.

De huidige verwachting is dat er naast de locaties in bovenstaande overzichten nauwelijks ruimte zal zijn nog andere locaties te ontwikkelen. Marktomstandigheden, financieringsruimte van corporaties en gemeentelijke budgetten bieden daarvoor op dit moment geen ruimte. Dit Lokaal Akkoord wil echter verder kijken en ruimte creëren voor nu nog onbekende kansen en voor wijzigende omstandigheden. Daarom zijn ook andere categorieën locaties in beeld gebracht en beschouwd.

Voor al deze locaties geldt de afspraak, zoals vastgelegd in de Woonvisie, dat in nieuwbouw en herstructureringsprojecten een aandeel van 30 % sociale woningbouw⁴ gerealiseerd moet worden. Het gaat daarbij om 30 % op stedelijk programmaniveau. Per project kan de verdeling er dus anders uitzien, soms meer sociale woningbouw en soms minder. Uiteindelijk dient er gemiddeld 30 % gerealiseerd te worden.

2. Andere locaties

a) Locaties in eigendom van corporaties

Op locaties die in eigendom zijn van een corporatie (of die zij verwerven) is het aan de corporatie zelf om te beslissen wanneer, of en hoe zij deze locatie (her-) ontwikkelen. Daarbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- * de ontwikkeling draagt niet alleen bij aan de doelen van de corporatie zelf, maar levert ook een bijdrage aan de realisatie van de doelen zoals geformuleerd in de Woonvisie
- * de ontwikkeling concurreert niet wezenlijk met de prioriteiten zoals opgenomen in de twee bovenstaande overzichten.

Als een corporatie plannen heeft voor de ontwikkeling van een locatie treedt zij hierover in overleg met de gemeente.

b) Locaties van particulieren

Ook bij locaties van particuliere partijen is het uitgangspunt dat zij bijdragen aan het stedelijk gemiddeld van 30 % sociale woningbouw. De gemeente kan daar invloed op uitoefenen als voor de goedkeuring van het bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) nodig is. De gemeente zal zich in een dergelijk geval er sterk voor maken dat de particuliere partij in zee gaat met een van de Haarlemse corporaties voor het realiseren of afnemen van de sociale huurwoningen.

c) Locaties in eigendom van de gemeente

Op locaties die in eigendom zijn van de gemeente, is het aan de gemeente om een programma van eisen, waaronder een woningprogrammering vast te stellen waarbij het uitgangspunt is dat er 30 % sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

⁴ Definitie uit de Haarlemse Woonvisie:

Sociale woningbouw = sociale huur tot € 665,- en koop tot € 215.000,- (prijsspeil 2012).

In theorie zou dat kunnen leiden tot 100 % dure koop, tot de uitgifte van kavels of tot een project collectief particulier opdrachtgeverschap.

Als echter sprake is van een aandeel sociale huur, dan worden de corporaties als eerste in staat gesteld een plan te ontwikkelen voor dit contingent. Partijen maken dan gezamenlijk procesafspraken onder andere over de termijn waarbinnen partijen overeenstemming dienen te bereiken over de wijze waarop de corporatie haar deel van de ontwikkeling realiseert.

Als de corporatie als enige partij geïnteresseerd blijkt in het ontwikkelen van de overige huurwoningen en de (sociale-) koopwoningen, dan zullen gemeente en corporatie eenvoudig overeenstemming bereiken.

De vraag is echter of de gemeente in een concurrerende markt moet bewerkstelligen of corporaties op dergelijke locaties ook het primaat (of het 'first right of refusal') krijgen om andere dan sociale huurwoningen te ontwikkelen.

Wat daar vòòr pleit, is dat je van corporaties niet kunt verwachten dat zij het onrendabele deel van een locatie voor hun rekening nemen terwijl de rendabele delen naar een andere partij gaan. Daardoor wordt hen de kans ontnomen om te verevenen.

Wat daar tegen pleit is dat het uitschakelen van de concurrentie negatief kan uitwerken op de uiteindelijke kosten/kwaliteitverhouding.

Een primaat voor corporaties kan ook problemen opleveren als het aangemerkt zou kunnen worden als 'oneigenlijke staatssteun'. Tot slot is nog niet zeker of de corporaties in de nieuwe woningwet de taak en/of de vrijheid krijgen iets anders te realiseren dan sociale huurwoningen.

Het geheel overziend komen partijen in dit Lokaal Akkoord m.b.t. woningbouw op locaties van de gemeente, het volgende overeen:

Afspraken locatieontwikkeling

2.1 Haarlemse corporaties hebben het primaat op het realiseren van een contingent sociale huur op gemeentelijke locaties en – indien dat wenselijk en 'afdwingbaar' is - op locaties van particulieren. Een en ander zoals boven beschreven.

2.2 De gemeente onderkent dat het redelijk en fair is als corporaties in algemene zin de kans krijgen op een locatie, naast hun contingent sociale huurwoningen, ook (een deel van) het overige programma te realiseren. De intentie is om daar algemene, meerjarige afspraken over te maken. Partijen zullen deze afspraken maken, direct nadat de taak en positie van de corporaties door het rijk wettelijk is vastgelegd in de nieuwe woningwet (naar verwachting 1/1/2014). Deze afspraken worden gezamenlijk voorbereid in 2013.

2.3. De gemeente zal minimaal één keer per jaar een projectenlijst agenderen in het bestuurlijk overleg met de corporaties. Aan de hand daarvan kan de mogelijke rol van de corporaties op locaties van particulieren en locaties van de gemeente besproken worden. Ook biedt dit de mogelijkheid gezamenlijk het stedelijke gemiddelde van 30 % sociale woningbouw en de spreiding daarvan over de stad te bewaken.

2.4 Corporaties treden als één partij op en zijn zelf verantwoordelijk voor de onderlinge verdeling van locaties en programma's. Vanaf het moment dat de ontwikkelende corporatie bepaald is, wordt er bilateraal gewerkt tussen gemeente en corporatie.

Zoals eerder gezegd: Het realiteitsgehalte van de intenties en afspraken beschreven in dit hoofdstuk over herontwikkel- en bouwlocaties, is deels afhankelijk van factoren buiten de macht van de Haarlemse partijen.

Bij de jaarlijkse monitor bekijken partijen of en zo ja welke bijstellingen nodig zijn.

B. Beschikbaarheid van betaalbare woningen

De beschikbaarheid en betaalbaarheid⁵ van woningen voor de 'doelgroepen van beleid'⁶ is voor zowel gemeente als corporaties een cruciaal punt. In Haarlem behoort 27 % van de huishoudens tot de doelgroepen van beleid. Naast beschikbaarheid en betaalbaarheid is de 'ongedeelde stad'-gedachte een gezamenlijke ambitie.

De situatie op de markt van sociale huurwoningen is niet rooskleurig. Er komen minder woningen dan voorheen vrij, de wachttijden zijn lang en het slagingspercentage voor woningzoekenden is klein. De betaalbaarheid staat onder druk door stijgende woonlastenquota. Zoals in de inleiding al is opgemerkt zal de nadere uitwerking van het Regeerakkoord zeer bepalend zijn voor de verdere ontwikkelingen op dit punt. Ondanks deze moeilijke situatie zijn en blijven partijen er van overtuigd dat Haarlem intensief moet streven naar en werken aan de genoemde ambities.

3. Kernvoorraad: het aantal betaalbare woningen

Per 1/1/2013 hadden de corporaties 21.753 sociale huurwoningen (tot € 664) in bezit. Dit is 30 % van de Haarlemse woningvoorraad. Hiervan hebben 19.443 woningen een huur onder € 564, -.

De 'doelgroep van beleid' wordt gecalculeerd op 19.500 huishoudens. Een deel van deze doelgroep woont in een particuliere woning⁷. Daar staat tegenover dat een deel van de sociale voorraad bewoond wordt door een huishouden met een inkomen boven de € 43.000, -.⁸

Op basis van de gegevens die op dit moment beschikbaar zijn en in het licht van de huidige, onzekere omstandigheden, komen partijen het volgende overeen:

⁵ Onder een 'betaalbare woning' verstaan we een huurwoning waarvan de actuele huur binnen de grenzen valt van de huurtoeslagtabel. Tot eind 2012 zijn dat alle woningen met een huur van maximaal € 664. De aftoppingsgrens is de huurgrens waarbij huurtoeslagontvangers al naar gelang hun inkomen en de kwaliteit van de woning, extra gekort worden op de huurtoeslag (de subsidie wordt afgetopt). Deze aftoppingsgrens ligt eind 2012 op € 564,- bij een huishouden van drie of meer personen.

⁶ Tot de doelgroepen van beleid behoren in dit verband alle huishoudens met een totaal bruto-jaarinkomen tot € 34.085,-. Op grond van Europese regelgeving worden corporaties geacht op jaarbasis minimaal 90 % van de vrijkomende woningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen onder deze grens of aan huishoudens met een zorgindicatie.

⁷ Er staan 10.766 particuliere huurwoningen in Haarlem (uiteraard niet allemaal in de categorie 'betaalbaar'). Dat is 15 % van de voorraad.

⁸ Van de Haarlemse sociale huurwoningen wordt 31 % bewoond door huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.000; 20 % heeft een inkomen hoger dan € 43.000,-. Landelijk zijn deze cijfers respectievelijk 28 % en 18 %.

Afspraken kernvoorraad

3.1 De corporaties zorgen ervoor dat het aantal betaalbare woningen in de stad boven de 18.000 blijft. Dit getal was ook het uitgangspunt in het convenant 2007 – 2011 en is sindsdien niet aangepast. We beschouwen het voor dit moment als de best mogelijke benadering van het minimaal aantal benodigde woningen in de 'kernvoorraad.'⁹

3.2 De corporaties zorgen ervoor dat binnen deze kernvoorraad van 18.000 minimaal 6.000 woningen een huur hebben van maximaal de aftoppingsgrens (voor een huishouden van 3 personen of meer is dat € 564, - ; prijspeil 2012).

3.3 Als er in de komende jaren nieuwe informatie op tafel komt over de vraag/aanbod verhouding (bijvoorbeeld in het Woonwensenonderzoek 2013) zullen partijen overleggen over de vraag of het aantal van 18.000 en 6.000 heroverwogen moet en kan worden.

4. Beschikbaarheid van betaalbare woningen

Het feit dat er minimaal 18.000 betaalbare woningen in Haarlem door corporaties verhuurd worden, zegt op zichzelf niets over de beschikbaarheid¹⁰ ervan voor woningzoekenden. Voor de feitelijke beschikbaarheid is het van belang hoeveel woningen vrij beschikbaar komen op de sociale huurmarkt. Daarom wil de gemeente afspraken maken met de corporaties over het aantal beschikbare woningen op jaarbasis. De corporaties geven aan dat zij een dergelijke garantie niet kunnen geven, omdat die in hoge mate afhankelijk is van een factor die zij nauwelijks kunnen beïnvloeden, namelijk de mutatiegraad.

Gezamenlijke conclusie is dat voldoende transparantie kan worden gegeven met inzicht in het huur- en verkoopbeleid van de corporaties. De corporaties hebben dat gedaan en de resultaten zijn samengevat in onderstaande tabel:

⁹ De woningen die in de 'verkoopvijver' van de corporaties zitten, bezit dat na mutatie naar de vrije sector gaat en woningen met een slooplevel, tellen mee tot het moment dat ze daadwerkelijk verkocht, geliberaliseerd of gesloopt worden.

¹⁰ Beschikbaarheid = het jaarlijkse aanbod van vrijkomende woningen voor woningzoekenden in de sociale huursector.

Woningen en huurprijzen periode 2013 t/m 2016

19.443 / 7651 betekent: aantal woningen actuele huur / aantal woningen streefhuur¹¹

	< 564	564 - 664	664-900	>900	inschatting 2013 t/m 2016			
					verkoop- vijver	sloop	nieuwb. < 664	nieuwb. > 664
woningen in bezit corporaties	19.443 / 7651	2310 / 6655	801 / 3538	159 / 454	3521	894	566	276

Deze tabel geeft inzicht in de wijze waarop het aandeel sociale huurwoningen in Haarlem zich de komende jaren zou kunnen ontwikkelen. Voor een goed begrip hoort daarbij een aantal opmerkingen:

1. De optelsom van het aantal woningen 'actuele huur' = de optelsom van het aantal woningen streefhuur + verkoopvijver + sloop.
2. De aantallen verkoop, sloop, en nieuwbouw in de tabel geven aan wat op dit moment de best mogelijke inschatting is. Realisatie is onzeker.
3. Het aantal 'woningen streefhuur' in de tabel geeft aan welk aantal woningen volgens het huidige voorraad- en huurbeleid van de corporaties **uiteindelijk** in de genoemde categorie terecht zal komen. Het tempo waarin dat gerealiseerd wordt is afhankelijk van de ruimte die het huurbeleid biedt en van de mutatiegraad. De genoemde aantallen 'streefhuurwoningen' zullen zeker niet in deze LAH-periode gerealiseerd worden, want niet alle woningen muteren, niet de gehele verkoopvijver wordt verkocht en er worden ook (weliswaar op relatief bescheiden schaal) sociale huurwoningen toegevoegd aan de voorraad door nieuwbouw. En het is uiteraard ook niet de bedoeling het genoemde aantal 'woningen streefhuur' in de LAH-periode te bereiken. Partijen hebben immers de harde afspraak gemaakt de kernvoorraad op minimaal 18.000 te houden.

Onderstaande tabel laat zien – op basis van de op dit moment best mogelijke inschatting – hoe de voorraad sociale huurwoningen zich de komende jaren in Haarlem zal ontwikkelen. Uit de rekensom blijkt dat de 'kernvoorraad' van 18.000 woningen voorlopig niet in gevaar komt.

¹¹ Door het gebruik van verschillende systemen van registratie kunnen kleine afwijkingen voorkomen in de aantallen.

Verwachte ontwikkeling aantal sociale huurwoningen in Haarlem t/m 2016

Huidig aantal sociale huurwoningen in bezit van de drie corporaties	21.753
Afname door sloop	- 894
afname door overgaan naar (middeldure) vrije sectorhuur	- 665
afname door verkoop*	- 772
Oplevering nieuwbouw sociale huurwoningen	+ 566
Verwachte aantal sociale huurwoningen in Haarlem eind 2016	19.988

Eerder werd al aangegeven dat de huidige sociale voorraad voor ongeveer 30 % 'scheef' bewoond wordt. De huidige instrumenten om de doorstroming te bevorderen, leveren een bijdrage aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Op dit moment worden in Haarlem startersleningen verstrekt (zie pagina 20) en stimuleren de corporaties actief de doorstroming (o.a. met de Woonswitch en bij oplevering van nieuwbouw). Op regionaal niveau wordt onderzocht of de verschillende woonruimteverdeelsystemen van Zuid Kennemerland en IJmond samengevoegd kunnen worden; wellicht levert dat ook een bijdrage aan de gewenste doorstroming. Tot slot noemen we het recente Rijksbeleid op het gebied van huurprijzen, dat mede bedoeld is om huurders met een middeninkomen te verleiden een woning te kopen.

Afspraken beschikbaarheid

4.1 Corporaties brengen ieder jaar in beeld:

- * hoe hun bezit is opgebouwd met daarin een onderscheid naar woningen onder en boven de aftoppingsgrens; plus het aandeel voor de middeninkomens.
- * wat de meerjarige verwachtingen zijn voor het aantal te verkopen en te slopen sociale huurwoningen
- * welke effecten verwacht worden van het beleid met betrekking tot de streefhuren in de voorraad; daaraan kun je namelijk zien, welk deel van de woningen na mutatie binnen de kernvoorraad blijft
- * hoe het doorstroominstrumentarium is ingezet.

4.2 Ieder jaar in februari – het moment dat bovengenoemde gegevens beschikbaar zijn - bespreken gemeente en corporaties het meerjarige beeld. Dat kan leiden tot afspraken over het aanpassen van de beleidsvoornemens voor de periode daarna.

4.3 Corporaties overleggen in het tweede kwartaal van 2013 over uitwisseling van kennis en van gegevens met betrekking tot doorstroming. Ook bespreken de corporaties hoe zij vergelijkbare instrumenten op elkaar af kunnen stemmen.

Ook bij dit onderdeel is het belangrijk er op te wijzen dat de feitelijke ontwikkelingen in de woningvoorraad de komende jaren sterk gestuurd kunnen worden door nu nog onbekende externe omstandigheden, die buiten de macht van de Haarlemse partijen liggen.

Bij de jaarlijkse monitor bekijken partijen of, en zo ja welke bijstellingen nodig zijn.

C. De vitale stad

5. *Percentage sociaal in nieuwbouw*

De huidige lijn is dat in principe elk bouwplan in de stad een bijdrage levert aan de doelstelling dat op stedelijk programmaniveau circa 30 % sociale woningen wordt gerealiseerd (in dit geval gaat het om sociale huurwoningen en/of goedkope koopwoningen). Er zijn ook uitzonderingen benoemd.

Partijen zijn voorstander van een dergelijke afspraak, maar zijn van mening dat in een aantal gevallen de 30 % grens op projectniveau niet wenselijk of niet haalbaar is. Dat laatste is bijvoorbeeld het geval als een ontwikkelende partij een kleine, hoogwaardige locatie tot ontwikkeling wil brengen. Als de gemeente de 30 % eis oplegt op basis van de grondexploitatiewet dan zal dat in de regel gevolgen hebben voor de grondprijs onder de betreffende woningen en daarmee voor de totale grondopbrengst.

De 'wenselijkheid' van de 30 % eis kan ook in het geding zijn als er een kleine bouwstroom gerealiseerd wordt in een herstructureringswijk. Vergelijk de eerdere afspraak, opgenomen in de Woonvisie waarbij voor Haarlem Oost het percentage sociale woningen op *maximaal* 30 % is gesteld.

Afspraak % sociaal in nieuwbouw

5. Uitgangspunt is dat iedere voorgenomen locatieontwikkeling een bijdrage levert aan de 30 % norm sociale woningbouw (op stedelijk programmaniveau).

Dat geldt zowel voor corporaties als voor marktpartijen. Als na analyse en de eerste aanzetten van planvorming blijkt dat het niet verstandig of niet haalbaar is deze norm aan te houden, dan zal de gemeente dat vastleggen in een beargumenteerd besluit en vervolgens meenemen in de monitoring en de bespreking met de corporaties.

6. *Instroom in kwetsbare wijken*

In sommige buurten en wijken staat de leefbaarheid onder druk door een te eenzijdige instroom. Meer diversiteit in bevolkingssamenstelling kan dan een belangrijk middel zijn om de leefbaarheid te bevorderen. Bij herontwikkeling van woningbouwlocaties wordt gekeken of toevoeging van een ander segment in het woningaanbod, de diversiteit kan stimuleren.

De transformatie van de woningvoorraad is echter een lang proces. In sommige gevallen zijn er binnen de woonruimteverdeling mogelijkheden om iets aan de instroom te veranderen.

Afspraak instroom

6. Gemeente en corporaties bespreken jaarlijks in het kader van de evaluatie van de (toekomstige) gebiedsprogramma's en aan de hand van de landelijke leefbarometer en de eigen ervaringen en waarnemingen, of het noodzakelijk is in bepaalde buurten en wijken van de stad actief te sturen op bevolkingssamenstelling.

Als dat zo is, dan wordt besloten welke maatregelen worden ingezet. Denk daarbij bijvoorbeeld aan toewijzing van tijdelijke verhuur, andere labelling van woningen of inplaatsing.

7. Middeninkomens

Veel mensen met een middeninkomen wonen in een sociale huurwoning, terwijl de woning niet meer aan hun woonwensen voldoet. Er zijn geen (betere) alternatieven in de middeldure huur of in lagere prijsklassen van de koopsector. Daardoor kunnen zij geen wooncarrière maken.

De corporaties bedienen een deel van deze vraag door woningen aan te bieden met een huur hoger dan € 665, -. De bovengrens ligt in beginsel op € 800, -, maar kan stijgen naar € 900, - als het gaat om woningen met een goede energieprestatie. In dat geval staat namelijk tegenover een hogere huur een lagere energierekening.

Om te voorkomen dat er verdringing plaats vindt, worden deze woningen door enkele corporaties gelabeld. Het aanbod voor deze groep wordt door de corporaties vergroot door nieuwbouw en door huurbeleid. Spreekt voor zich dat dit laatste ten koste gaat van de kernvoorraad.

De corporaties zien mede als gevolg van de recente ontwikkelingen in het Rijksbeleid geen andere, extra mogelijkheden het aanbod voor deze groep te vergroten. Zo is het bijvoorbeeld moeizaam om investeringen die volgens het Rijk niet direct tot de kerntaak gerekend kunnen worden, gefinancierd te krijgen.

Het aanbod is bekend; van de vraagkant weten we minder. De gemeente vermoedt dat de vraag groter is dan het aanbod en dat er vooral de lagere middeninkomens te weinig aanbod is.

Afspraak middeninkomens

7. Corporaties volgen en rapporteren in 2013 hoe de middengroepen aan bod komen. Bij de monitor begin 2014 bespreken corporaties en gemeente de resultaten en maken eventueel nadere afspraken.

8. Startersleningen

Zowel de gemeente als Ymere en Pré Wonen kent startersregelingen danwel koopgarantregelingen. Deze regelingen kennen naast overeenkomsten ook verschillen. In een recente Haarlemse notitie zijn de volgende mogelijke vormen van samenwerking onderscheiden:

- * op de hoogte blijven van ontwikkelingen in elkaars regelingen
- * gezamenlijke communicatie over de verschillende regelingen
- * criteria en voorwaarden op elkaar laten aansluiten en/of afstemmen
- * naar één of twee gezamenlijke regelingen (startersregeling en/of koopgarantregeling).
- * aansluiten bij duurzaamheidsleningen.

De gemeente heeft voor komende jaren €225.000, - beschikbaar voor inzet van nieuwe startersleningen vanuit het gemeentelijke revolverende fonds. Zoals de situatie nu is, zullen de aflossingen van in de afgelopen jaren uitgezette leningen weer terugvloeien in het revolverende fonds en daarmee op termijn beschikbaar zijn voor nieuwe, extra leningen. De Rijksoverheid heeft extra middelen ter beschikking gesteld waardoor het aantal nieuwe leningen verdubbeld kan worden.

Afspraak startersleningen

8. In het tweede kwartaal van 2013 verkennen partijen de wenselijkheid om samen te werken of om regelingen samen te voegen. Daarbij wordt ook bekeken of regionale afstemming nut heeft en mogelijk is.

In alle gevallen is goede communicatie en voorlichting over het aanbod aan regelingen cruciaal.

D. Verkoop sociale woningen

9. Verkoop

Corporaties hebben een totale verkoopvijver van 3500 woningen, te verkopen aan zittende huurders of bij mutatie. De afgelopen jaren zijn uit die vijver ieder jaar tussen de 60 en 100 woningen verkocht. In het jaar 2011 werden 150 stuks verkocht en voor 2012 is de verwachting dat het aantal op 190 uitkomt. Dat is per jaar minder dan 1 % van de sociale voorraad.

De gemeente wil dat de afname van het aandeel sociale huurwoningen aan de westkant van de stad beperkt blijft. In dit verband verstaan we onder de westkant van de stad: ten zuiden van het spoor alles ten westen van het Spaarne; en ten noorden van het spoor ligt de grens tussen oost en west bij de rijksstraatweg (zie kaart op de volgende bladzijde).

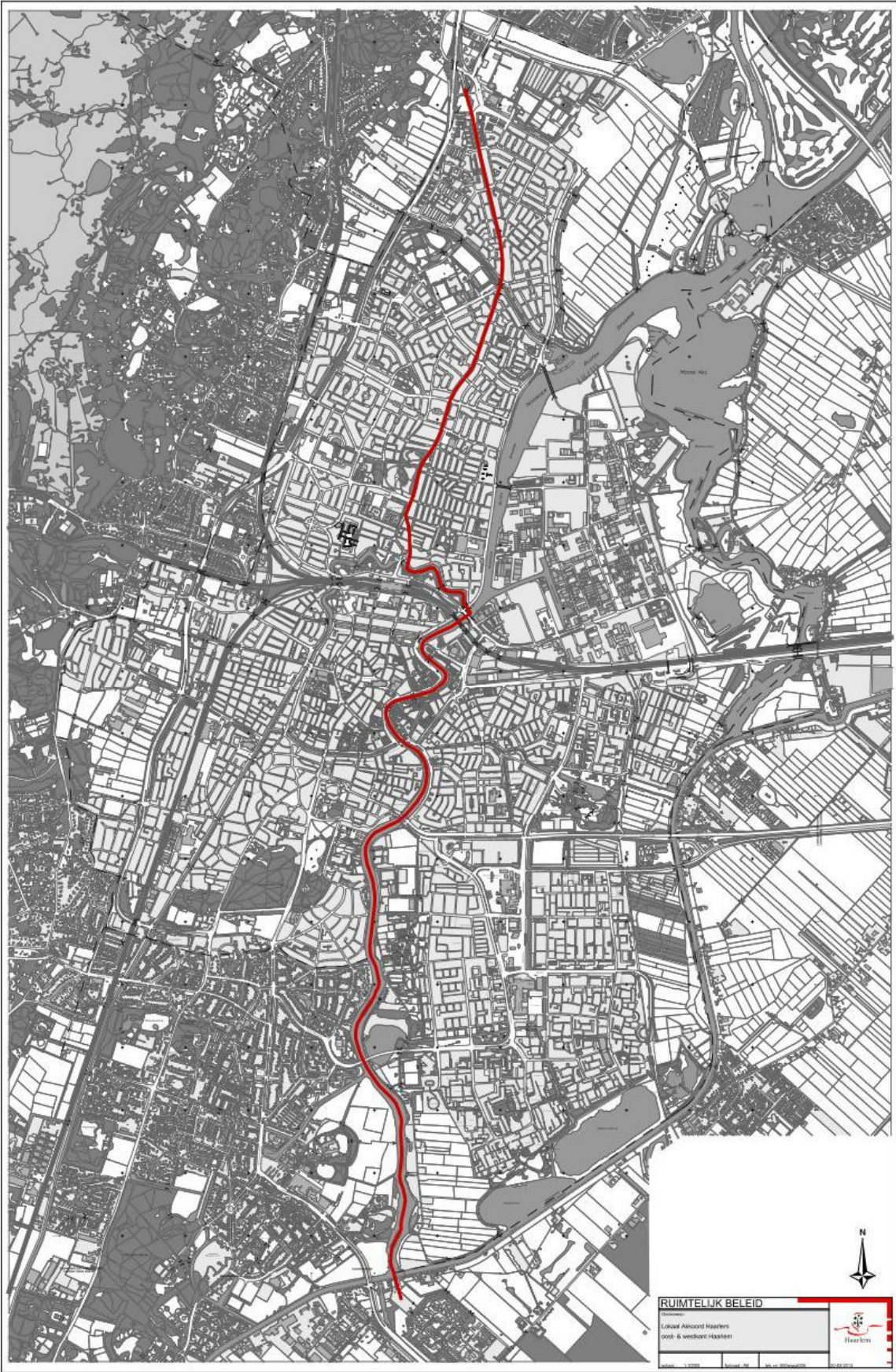
De corporaties hebben aan de westkant 3917 betaalbare woningen. Sinds 1/1/2010 zijn er in totaal 183 betaalbare woningen verkocht aan de westkant. De corporaties geven aan dat het noodzakelijk is inkomsten te genereren uit de verkoop van huurwoningen. Deze inkomsten zijn nodig om de transformatie van woningen (vooral aan de oostzijde) te kunnen betalen. Daar komt bij dat de opbrengst van verkoop aan de westkant relatief groot is. Daarnaast gaat het vaak om versnipperd bezit, relatief duur in beheer.

Overigens kan het realiseren van nieuwe woningen en het verkopen van bestaande woningen een bijdrage leveren aan de ongedeelde stad, maar het kan ook een tegengesteld effect hebben.

Partijen zijn het er over eens dat het van belang is zorg- en studentwoningen en woningen voor grote gezinnen (meer dan 4 slaapkamers) zo veel mogelijk in de kernvoorraad te houden. Corporaties hechten daarnaast ook belang aan het behoud van monumenten in hun portefeuille, maar dat hoeft niet per se in de kernvoorraad.

De gemeente wil hier kwantitatieve afspraken over maken. De corporaties voelen niet voor gedetailleerde resultaatafspraken op dit punt.

Kaart begrenzing oost-west.



Afspraken verkoop

9.1 De corporaties zorgen ervoor dat het huidige aantal sociale huurwoningen aan de westkant van de stad eind 2016 met niet meer dan 25 % gedaald is t.o.v. 1/1/2013. De feitelijke verkopen worden – net als alle andere afspraken in dit L.A.H. - jaarlijks gemonitord. Op basis van deze uitkomsten kunnen doelen of prestaties voor de resterende periode opnieuw worden geformuleerd.

9.2 Corporaties zullen terughoudend omgaan met de verkoop van zorg- en studentenwoningen en monumenten. Dit geldt ook voor woningen voor grote gezinnen (meer dan 4 slaapkamers).

9.3 Gemeente en corporaties bespreken 1 x per jaar de corporatieplannen voor verkoop van sociale huurwoningen en toetsen die plannen aan de gemeenschappelijke ambities. De bestaande afspraak dat voornemens tot verkoop van voormalig gemeentelijk woningbezit worden gemeld aan de gemeente, blijft van kracht.

10. *Kwaliteit van verkochte woningen*

Afspraken kwaliteit

10.1 Van de eengezinswoningen die door corporaties verkocht worden zijn casco en fundering in goede staat. Voor funderingen geldt dat er geen vervangingsinvesteringen nodig zijn in de eerste 15 jaar. Voor de overige onderdelen geldt een termijn van 5 jaar. Er worden daarnaast geen woningen verkocht met open verbrandingstoestellen. In onderling overleg kunnen partijen in specifieke gevallen hiervan afwijken, als de kwaliteit op een andere manier gewaarborgd is (denk bijvoorbeeld aan CPO/kluswoningen).

10.2 Bij verkoop binnen een VvE stimuleren de corporaties dat de VvE een meerjarig onderhoudsplan (met een scope van 25 jaar) maakt, een onderhoudsfonds opricht en dat fonds adequaat vult. Als de corporatie de meerderheid heeft binnen de VvE zal zij deze maatregelen aan de VvE opleggen. Ook binneneen VvE geldt dat er geen woningen worden verkocht met open verbrandingstoestellen.

11. Energieprestatie van de verkochte woningen

De gemeente zou graag zien dat woningen voordat ze verkocht worden enkele labelstappen maken of dat de corporaties een 'bruidschat' meegeven om de labelstappen te laten maken. De corporaties zijn van mening dat de aanzienlijke investering die daarvoor nodig is slechts voor een klein deel terugkomt in de marktwaarde van de te verkopen woning. Daarom kiezen de corporaties ervoor het budget voor energiebesparende maatregelen met prioriteit in te zetten in de bestaande voorraad.

Afspraak energieprestatie

11.1 De 20 % reductiedoelstelling wordt gerekend over de totale (sociale) voorraad, dus inclusief de woningen in de verkoopvijver.

11.2 Corporaties geven bij hun programma tot verbeteren van de energieprestatie van de voorraad, voorrang aan de woningen die geen deel uitmaken van de verkoopvijver. Als echter bij een complex uit de verkoopvijver groot onderhoud nodig is, dan worden de relatief eenvoudige energiemaatregelen (bijvoorbeeld daarbij behorende maatregelen als dubbel glas bij kozijnvervanging of dakisolatie bij vervangen dakconstructie) uitgevoerd.

12. Beperking leegstand bij verkoop.

Partijen zijn het er over eens dat langdurige leegstand van woningen ongewenst is. Corporaties hebben te maken met een stagnatie op de woningmarkt. Woningen staan langer te koop en prijzen staan onder druk. Corporaties sturen actief om het aantal leegstaande woningen beperkt te houden.

Corporaties voeren diverse verkoopbevorderende maatregelen uit. Om de leegstand bij woningen die in verkoop zijn verder te beperken, zijn in september 2012 de volgende afspraken gemaakt;

Afspraak voorkomen langdurige leegstand;

12.1. Bij verkoopwoningen die langer dan 6 maanden leeg staan, worden verkoopbevorderende maatregelen onderzocht zoals: prijsverlaging, het verhogen van het opleverniveau of tijdelijk verhuren via een gebruikersovereenkomst.

12.2. Verkoopwoningen die langer dan 12 maanden leeg staan, nemen de corporaties in principe opnieuw in verhuur.

12.3. In een complex waar meerdere woningen lang te koop staan, kan worden afgewogen welke woningen het beste in verkoop kunnen blijven en welke opnieuw verhuurd. Investerings die al in verkoopwoningen zijn gedaan spelen bij deze afweging een rol. Deze

maatregel wordt toegepast in complexen waar meer dan 5% van de woningen te koop staat.

12.4. Continue monitoren van het aantal leegstaande verkoopwoningen per complex om de leefbaarheid te waarborgen. Loopt het aantal leegstaande verkoopwoningen op, dan kan bij nieuwe mutaties worden besloten om te verhuren in plaats van te verkopen.

12.5. De corporaties melden periodiek de leegstand bij de gemeente. Peildatum leegstand is de startdatum verkoop. Het monitoren en transparant rapporteren over de leegstand verloopt via het bestuurlijk Geco.

E. Duurzaamheid

13. Woningen

We constateren dat de 20 % reductiedoelstelling voor 2018 nog steeds haalbaar is.

Er is wel een aantal knelpunten op te lossen.

Zo is de doelstelling een GPR van 7,0 in de gehele bestaande voorraad te realiseren (een doelstelling in Haarlem Klimaatneutraal) niet altijd te halen. In hofjeswoningen bijvoorbeeld moeten daar grote ingrepen voor worden gedaan.

Een ander knelpunt is dat het vaak lastig is huurders mee te krijgen in de gedachte dat een huurverhoging t.b.v. isolatiemaatregelen gecompenseerd wordt door lagere energielasten. Juridisch zijn de mogelijkheden beperkt om dat 'af te dwingen'.

Afspraken duurzaamheid woningen

13.1 Per locatie onderzoeken of het wenselijk en haalbaar is een hogere duurzaamheidsambitie na te streven dan de richtlijnen Bouwbesluit. De uitkomsten van dit onderzoek communiceren. Bij nieuwbouw een GPR aanhouden van minimaal 7,5.

13.2 In de bestaande voorraad niet de GPR-methodiek als eindbeeld aanhouden, maar afspraken maken over labelstappen en wel als volgt:

- per project een plan maken en daarbij sturen op afspraken over labelstappen
- alle thema's die in GPR zitten en niet energiegerelateerd zijn, op een andere wijze proberen te realiseren
- ieder jaar rekenen gemeente en corporatie samen een corporatieproject door op GPR en bespreken de uitkomsten.

13.3 Duurzaamheid in particuliere voorraad:

- de gemeente heeft de komende jaren € 860.000, - beschikbaar voor het verlenen van nieuwe duurzaamheidsleningen aan particulieren. Net als bij de startersleningen geldt ook bij dit revolverende fonds dat, zoals de situatie nu is, de aflossingen van eerder uitgezette leningen weer terugvloeien in het revolverende fonds en daarmee op termijn beschikbaar zijn voor nieuwe, extra leningen
- corporaties bekijken afhankelijk van het project of ze een aanbod kunnen doen aan eigenaar-bewoners in gespikkeld of direct aangrenzend bezit om mee te liften op het betreffende corporatieplan. Mogelijke voordelen zijn prijs/schaalvoordelen, meeliften met procedures en ontwerpen.

13.4 In een aantal wijken zijn bewonersorganisaties opgericht om de verduurzaming van woningen te stimuleren. In 2013 bekijken of deze bewonersorganisaties een rol kunnen spelen als 'ambassadeur' en voorlichter naar medebewoners.

13.5 De Blok voor Blok (BvB) aanpak voortvarend doorzetten, in ieder geval gedurende de looptijd van BvB. De BvB aanpak zal ook het kader vormen voor het uitwerken en uitvoeren van de afspraken 12.3 en 12.4.

13.6 De gemeente en de corporaties zijn een onderzoek gestart naar stimuleringsmaatregelen om huurders mee te krijgen in een isolatieplan. Mee doorgaan in 2013 en begin 2014 kijken wat de effecten en de lessen zijn.

14. Spaarne Energie

De gemeente Haarlem heeft recent door Ecofys een inventariserend onderzoek laten doen naar de mogelijkheden van een lokale energiedienst. Het project Spaarne Energie bevindt zich in de oriëntatiefase. Ambtelijk is een Collegevoorstel in de maak om een brede groep van externe partijen uit te nodigen een intentieverklaring te tekenen.

Er is geen gedeeld beeld ten aanzien van de verdere ontwikkeling en rollen van Spaarne Energie. De corporaties zien geen meerwaarde in het tekenen van deze intentieovereenkomst, lezen uit het onderzoek van Ecofys dat een vervolg niet kansrijk is en geven overigens aan, geen extra investeringsruimte te hebben. Zij pleiten daarom voor een platform voor uitwisseling van kennis en ervaring en willen vooral inzetten op BvB.

De gemeente is van mening dat grote inspanningen nodig zijn om in buurt te komen van de breed gedragen doelstellingen 2030. Er gebeurt al veel, maar dat is hoogstwaarschijnlijk onvoldoende om de 2030-doelstellingen te halen. Voor het vergroten van de inzet van groene energie is het nodig nieuwe wegen te verkennen, gebaseerd op de wensen en mogelijkheden van partijen in de stad.

Afspraak Spaarne Energie

141 Partijen leggen het belang van de doelstelling en van de zoektocht bestuurlijk vast in een intentieverklaring; vooraf vindt ambtelijke afstemming plaats over de inhoud van de intentieverklaring en over de organisatie van de publiciteit en de communicatie. Daarbij wordt geen enkel mogelijk middel of strategie op voorhand uitgesloten of op het schild gehesen. Twee voorwaarden: een substantieel deel van de oorspronkelijke partners tekent mee en er mag niet te veel tijd in gaan zitten.

14.2 Deze fase van het project duurt twee jaar en wordt getrokken door de gemeente. De projectleiding zal in het najaar van 2014 een document op tafel leggen met daarin een overzicht van de bereikte resultaten ten opzichte van de gestelde doelen en een plan van aanpak voor de periode daarna. Eind 2014 beslissen partijen of ze ook na 2014 meerwaarde zien in dit initiatief.

F. Overige resultaatafspraken

15. *Particuliere voorraad*

De gemeente wil meer weten over kwaliteit, levensloopbestendigheid en energieprestatie (toekomstbestendigheid) van de particuliere woningvoorraad en zou graag zien dat corporaties in bepaalde complexen een actieve rol spelen om de kwaliteit te verbeteren, bijvoorbeeld in bepaalde Verenigingen van Eigenaren.

De mogelijke inzet van corporaties op dit punt is voor wat betreft verduurzaming van de voorraad (afpraak 12) reeds besproken.

In een situatie waarin corporaties problemen hebben of gaan krijgen om de kwaliteit van de eigen voorraad op peil te houden, ligt het wat de corporaties betreft niet voor de hand dat zij een actieve, onrendabele rol spelen in de particuliere voorraad.

Deze situatie kan echter veranderen. Zo is het bijvoorbeeld denkbaar dat een corporatie in de nieuwe ordening die ontstaat na uitwerking van het regeerakkoord, er voor kiest een kostendekkende rol te spelen in het opknappen/beheren van de onderste regionen van de particuliere voorraad met als doel ook daar lage inkomens een fatsoenlijk huisvesting te garanderen. Dergelijke uitwerkingen zijn voorlopig niet aan de orde.

(C) PO

(Collectief) particulier opdrachtgeverschap neemt in de huidige markt een hoge vlucht. Ook in Haarlem zijn drie pilotprojecten gestart als reactie op de motie 'Pilot Kavelwinkel'.

Zwakke VvE's

In bepaalde straten en buurten staat de leefbaarheid en de kwaliteit van de voorraad onder druk vanwege slecht functionerende (kleine) VvE's. De gemeente zou graag zien dat corporaties ingrijpen door een gericht aankoopbeleid in deze VvE's.

Onder de huidige omstandigheden zien de corporaties daar helaas niet veel mogelijkheden voor.

Afspraken particuliere voorraad

15.1 De gemeente rondt in 2014 een onderzoek af naar de particuliere voorraad met speciale aandacht voor verbetering van energetische kwaliteit en levensloopbestendigheid. Als dat onderzoek klaar is, dan verder praten over de staat van de particuliere voorraad en de mogelijke acties op dat punt.

15.2 In Q 3 bespreken gemeente en corporaties of en zo ja op welke wijze de expertise en het netwerk van corporaties ingezet kan worden bij het stimuleren en uitvoeren van (C) PO. Bijvoorbeeld in het organiseren en begeleiden van bouwprocessen of het fungeren als achtervang als woningen in een project uiteindelijk niet worden afgenomen.

15.3 Als zwakke VvE's bijdragen aan een dreigend verval van een buurt, kan BvB of het aanschrijfbeleid ingezet worden. In specifieke, ernstige situaties overleggen gemeente en corporaties over de mogelijkheden van een gezamenlijke, integrale aanpak.

16. Monumenten

De gemeente wil afspraken maken over behoud goedkope woningvoorraad in monumenten en vindt het niet terecht dat de extra WWS punten voor monumenten worden doorberekend aan de huurder.

De gemeente heeft middelen beschikbaar gesteld om eigenaren van monumenten te ondersteunen via de monumentenlening en is van mening dat dit geld vooral gericht moet zijn op particulieren en niet op voormalig eigendom van corporaties.

Corporaties voelen er weinig voor afspraken te maken over sociale voorraad in monumenten. Zij zien niet welk volkshuisvestelijk belang daarmee is gediend en in welke mate zorg voor monumenten tot de kerntaken van corporaties blijft behoren.

Overigens zijn de Haarlemse corporaties op dit moment in het algemeen terughoudend met de verkoop van monumentaal bezit en de onderhoudstoestand van hun monumenten is en blijft goed.

Afspraken monumenten

16.1 Corporaties blijven terughoudend met verkoop monumenten

16.2 Bij de jaarlijkse monitoring bekijken welke deel van de monumenten door corporaties op de markt is gebracht. Op basis daarvan eventueel nadere afspraken maken.

17. Wonen, welzijn en zorg

De dubbele vergrijzing, de stijging van het aantal hulpbehoevenden en het verscherpen van de indicatiestelling, stelt eisen aan de woningvoorraad, de openbare ruimte en aan de afstemming van dienstverlening.

Volgens Woonvisie/RAP kent Haarlem de komende jaren een behoefte aan 1700 extra nultredenwoningen.

Afspraken Wonen, welzijn en zorg

17.1 Corporaties en gemeente komen in 2013 een classificatiemodel overeen waarin de verschillende woningkenmerken tot uitdrukking komen voor woningzoekenden met een specifieke eis v.w.b. toegankelijkheid of uitrusting. Daarbij wordt in eerste instantie gekeken naar model 'Grijswijzer' uit IJmond.

17.2 Gemeente en corporaties overleggen in Q2 over het zo effectief mogelijk inzetten van WMO-gelden t.b.v. woningaanpassingen.

17.3 Woningen die geschikt zijn voor rolstoelers, bewoners met een zorgbehoefte of groepswonen voor hulpbehoevenden worden gelabeld om te voorkomen dat iedereen hier aanspraak op kan maken. Als blijkt dat de beoogde doelgroep er geen behoefte aan heeft (geen reactie van een voorrangskandidaat op een woning die met een voorrangsbepaling in de krant staat), dan verhuren aan reguliere woningzoekenden.¹²

17.4 Voor alle nieuwbouw van appartementen in de stad is levensloopbesteding bouwen het uitgangspunt, tenzij er goede redenen zijn aan te voeren dat dit bij een bepaald project niet logisch is.

17.5 Tot 2016 zullen corporaties extra nulredenwoningen realiseren vooral in de nieuwbouw. Het aantal is nader af te spreken als meer bekend is over vraag en aanbod.

17.6 De pilot Woonservicegebieden (Slachthuisbuurt/Schipholwegstrook en Boerhaavewijk) wordt in 2013 doorgezet, inclusief 'opplussen nieuwe stijl', met de gemeente als trekker. In voorkomende gevallen kan dat ook een corporatie zijn.¹³

17.7 Corporaties zullen woonvoorzieningen voor intramurale opvang en voorzieningen voor maatschappelijke opvang ontwikkelen en vervolgens verhuren indien dit qua financiering en exploitatie verantwoord kan gebeuren.

De gemeente gaat samen met corporaties actief op zoek naar locaties voor voorzieningen die nodig zijn voor een gemeenschappelijk gedefinieerde behoefte. Op die locaties gaan partijen vervolgens samen aan de slag; trekkerschap kan per locatie verschillen en wordt in overleg bepaald. Speciale aandacht voor overleg met omwonenden en voor draagvlak.

18. Brandveiligheid

In 2009 hebben de corporaties de landelijk geformuleerde adviezen opgevolgd, onderzoek gedaan en verschillende maatregelen getroffen.

Het gaat daarbij om fysieke maatregelen als het voorkomen van branddoorslag, het aanbrengen van rookmelders, maar ook om voorlichting. Voor het thema 'branddoorslag' hebben alle corporaties inventarisaties gemaakt en zijn zij de geplande investeringen aan het uitvoeren.

Bij mutatie wordt extra aandacht besteed aan het treffen van aanvullende maatregelen.

¹² Op dit moment is er bijvoorbeeld een overschot aan 2-kamerwoningen seniorenwoningen.

¹³ De praktijkwerkplaatsen komen per 1 januari 2013 te vervallen; de vervolgwerkzaamheden worden in de 'lijn' opgepakt.

Afspraak brandveiligheid

18. De corporaties zullen ook in de komende periode de brandveiligheids-eisen uit het Bouwbesluit naleven, doorgaan met het actief bewaken van de brandveiligheid van hun woningen en het uitvoeren van een preventief programma.

19. Asbest

Naar aanleiding van vragen van onder andere de gemeenteraad bij kwesties rond asbest, heeft de gemeente de corporaties gevraagd een plan van aanpak voor asbestverwijdering en een asbestinventarisatie op te stellen.

Op dit moment is de feitelijke situatie zo dat de corporaties systematisch en precies te werk gaan bij de sanering van asbesthoudende materialen; de geldende wet- en regelgeving is daarvoor de basis.

Wanneer uit inventarisatie blijkt dat asbest aanwezig is worden sommige bronnen meteen aangepakt; anderen worden bij mutatie, groot onderhoud/renovatie of sloop gesaneerd. De keuze hangt af van de vraag hoe gevaarlijk een dergelijke bron is bij normaal gebruik van de woning of het woongebouw.

De corporaties voldoen op dit moment op hoofdlijnen aan de voorwaarden in het landelijk asbestprotocol. Als er asbest moet worden verwijderd dan gebeurt dit middels een asbest-sloopmelding. Wanneer woningbouwcorporaties, bij mutaties van woningen, asbest willen verwijderen bestaat er voor hen een verkorte procedure (toestemming binnen vijf dagen). Bij renovatie, groot onderhoud of sloop, geldt ook bij woningbouwcorporaties de normale verwerkingsperiode van vier weken.

De Haarlemse corporaties hebben – cf. het landelijk protocol - hun woningbezit (steekproefsgewijs) geïnventariseerd. De gebouwgebonden toepassingen van asbest zijn dus bekend. Asbesthoudende materialen (bijvoorbeeld vloerbedekking) die zijn aangebracht door huurders, kunnen lang onopgemerkt blijven maar worden in voorkomende gevallen bij mutatie altijd onder regie van de corporatie gesaneerd. Volgens het landelijk protocol houden de corporaties overzicht over alle asbestgerelateerde gegevens door een asbestvolgsysteem.

Afspraak asbest

19. De corporaties zetten zorgvuldig de bovengeschetste lijn door. In voorkomende gevallen zullen zij saneringsplannen volgens protocol melden bij de gemeente en vervolgens afhandelen volgens het LAVS.

20. Preventie huurschuld en huisuitzettingen

Gemeente en corporaties hebben in het verleden een convenant gesloten met betrekking tot het voorkomen van huurschuld en huisuitzettingen. Dat convenant heeft niet meer het gewenste preventieve effect.

Onder andere door de crisis komen steeds meer mensen in de problemen. De gemeente merkt dat door meer aanmeldingen voor schulddienstverlening. De corporaties constateren een toename van betalingsproblemen.

De gemeente heeft haar beleid voor schulddienstverlening aangepast. Er is voor gekozen hulp bij schulden selectief aan te bieden en wel alleen aan de mensen die gemotiveerd zijn om zelf aan hun schulden te werken. Door de focus op deze manier te verleggen wordt de hulp effectiever en zorgt de gemeente ervoor dat de oplossing voor de huurder duurzaam is. Zo wordt ook het belang van de woningcorporatie optimaal gediend, omdat we zo de maximale aflossing van de huurschuld realiseren en ervoor zorgen dat de huurder in de toekomst beter betaalgedrag zal vertonen en zijn lopende huur blijft voldoen.

Door vroege signalering en actie proberen corporaties huurschulden zo veel mogelijk onder controle te houden. Het beleid is om huisuitzettingen tot een minimum te beperken en alleen door te zetten als het absoluut niet anders kan. Dat is in de regel bij voortdurende onwilligheid en bij drugs- of overlastgerelateerde zaken.

De corporaties vrezen dat het beperken van de middelen voor schulddienstverlening bij de gemeente, zal leiden tot een toename van de problemen en het aantal huisuitzettingen. De gemeente is van mening dat met de beleidsverandering (selectief aanbieden van hulp) er voldoende aanbod van hulp is. Er is alleen hulp voor mensen die 'willen en kunnen'. De corporaties vrezen dat door deze keuze het aantal huisuitzettingen toeneemt.

Zowel corporaties als gemeente zijn van mening dat de samenwerking en afstemming in de uitvoering beter kan en moet.

Er is brede overeenstemming over de wijkteams. Hun inzet wordt als zeer effectief en efficiënt beoordeeld. Zij vormen daar het voorportaal voor het voorkomen van problemen. Vanaf 1 mei zijn er twee wijkteams in Haarlem, een in de Boerhaavewijk/Meerwijk en een in Parkwijk/Slachthuisbuurt. De eerste is een doorstart van de wijkcoaches-pilot. De tweede wordt nieuw opgericht.

Afspraken preventie huurschuld en huisuitzettingen

20.1 Partijen brengen jaarlijks samen, open en transparant in beeld op welke wijze de behoefte aan schuldhulpverlening gedefinieerd en gekwantificeerd kan worden. Vervolgens is de vraag welk deel daarvan bediend zou kunnen/moeten worden. Op basis daarvan worden conclusies getrokken.

20.2 Op basis van de evaluatie 2012 zijn de volgende aanvullende afspraken met betrekking tot de uitvoering gemaakt:

- * gemeente stelt een vast contactpersoon aan voor meldingen PHU (Preventie Huisuitzetting). Hierdoor wordt de communicatie over de voortgang overzichtelijker

- * bij een PHU- melding in Boerhaavewijk/Meerwijk of in Parkwijk/Slachthuisbuurt gaat een signaal naar het betreffende sociaal wijkteam, zodat zij een bezoek kunnen afleggen
- * gemeente en corporaties zullen in 2013 over en weer werkbezoeken afleggen.

20.3 Voor het overige worden de bestaande werkafspraken (bijlage 2) gecontinueerd.

20.4 In het project 'Advies, Informatie en Doorverwijzing' van Samen voor Elkaar werken gemeente en corporaties verder samen om ervoor te zorgen dat signaleringen op de juiste plek terecht komen.

20.5 Partijen overleggen over het vervolg van de pilot wijkcoaches in de Boerhaavewijk.

21. Woonfraude

Partijen hebben in 2011 een convenant ondertekend gericht op de uitwisseling van persoonsgegevens. Acties tegen woonfraude gebeuren momenteel gefragmenteerd. Ymere boekt bijvoorbeeld goede resultaten met team TOBY; Elan werkt met wijkcoaches en Pré Wonen heeft dit als speciale taak ondergebracht bij de medewerker bewonerszaken.

Er is nog geen samenhangend beleid binnen de gemeente en tussen gemeente en externe partijen en het nieuwe convenant werkt blijkbaar nog niet optimaal. Het is geen eenvoudige materie en een volledig sluitende, integrale aanpak is een illusie. Dat maakt het extra belangrijk dat partijen en personen elkaar goed kunnen vinden.

Afspraken woonfraude

21.1 Partijen zetten de huidige intensieve aanpak door.

21.2 Gemeente zet alles op alles om ervoor te zorgen dat vanuit GBA kan worden gemonitord of er zich 'verdachte' wijzigingen voordoen en in dat geval actief signaleren naar de betreffende corporatie. Corporatie doet hetzelfde richting GBA. Voorbehoud: privacywetgeving moet dit toestaan.

21.3 Uitvoerenden van gemeente en corporaties leggen in Q3 een voorstel voor aan Geco voor een optimaal sluitende en integrale aanpak. Daarbij wordt het idee van een gemeentelijk 'sociale rechercheur' meegenomen. Na akkoord van Geco wordt het voorstel uitgevoerd en intensief gevolgd. Als na een half jaar blijkt dat de benoemde resultaten niet behaald zijn, overleggen partijen over een (gezamenlijk te financieren) regisseur voor enkele uren per week.

22. Tijdelijke verhuur

Bij tijdelijke verhuur gaat het om woningen die in afwachting van sloop of renovatie tijdelijk verhuurd worden. De toewijzing is gebonden aan twee regels: een huisvestingsvergunning is vereist en het huishoudensinkomen mag niet hoger zijn dan € 34.000, -.

Bij de gemeente leven vragen over :

- * de termijn tussen start tijdelijke verhuur, het verlenen van de stadsvernieuwingsstatus en de start van de vernieuwing
- * de toewijzing: waarom buiten woonruimteverdeling; hoe wordt rangorde bepaald
- * de gebruikswaarde: wie komt ervoor in aanmerking; waarom geen gezinnen, spoedzoekers, mensen in scheiding; wie bepaalt dat.

De corporaties zijn van mening dat de tijdelijke verhuur niet teveel aan regels gebonden moet worden. Het gaat namelijk om een bijzondere woonvorm voor een specifieke groep gebruikers: vaak jonge mensen die geen hoge eisen stellen aan woning en locatie en die accepteren dat snelle beschikbaarheid gepaard gaat met grote onzekerheid .

Snel en pragmatisch handelen is een voorwaarde voor succesvolle verhuur en beheer. Het 'breed' toewijzen aan andere groepen dan de huidige leidt in de praktijk tot problemen: gezinnen eisen vaak vervangende huisvesting; gescheiden mensen van middelbare leeftijd hebben moeite met de leefstijl in die complexen.

Met betrekking tot het uitverhuizen van stadsvernieuwingsurgente: als je dat binnen de regels van het sociaal plan zorgvuldig wilt doen, ben je minstens anderhalf jaar bezig. Dat wordt ook veroorzaakt door de dalende mutatiegraad en de belofte aan ouderen dat ze geherhuisvest kunnen worden in de eigen wijk. Dat verklaart de ruime termijn van de tijdelijke verhuur.

In dit kader is ook de mogelijkheid van een Woonhotel besproken.

De raad heeft in het verleden een motie aangenomen om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van een Woonhotel.¹⁴

¹⁴ Pre Wonen heeft een haalbaarheidsonderzoek gedaan in bestaand bezit, maar daar bleken geen mogelijkheden. Nu loopt er een studie om met een mix van functies een Woonhotel te realiseren aan de Laan van Berlijn. In andere steden zijn dergelijke vormen van 'Short Stay' markttechnisch en financieel succesvol op voorwaarde van een geschikte locatie, soepele vergunningverlening en indien nodig een sociale grondprijs.

Afspraken tijdelijke verhuur

22.1 In die complexen waar tijdelijk verhuurd wordt, zullen de corporaties speciale aandacht besteden aan de leefbaarheid in de buurt.

22.2 Het aantal woningen en de termijn waarop ze verhuurd worden, zal worden gevolgd en gerapporteerd door de corporaties met als doel bij de jaarlijkse monitor de tijdelijke verhuur te kunnen volgen.

22.3 Partijen maken afspraken over de vergunningverlening bij tijdelijke verhuur. Daarbij wordt ook de mogelijkheid besproken de vergunning voor de tijdelijke verhuur niet meer aan de huurder, maar aan de verhuurder af te geven.

22.4 Om de bekendheid en de toegankelijkheid van de tijdelijke verhuur te vergroten en de spelregels breder bekend te maken, zullen de corporaties informatie aanleveren ten bate van onder andere de website van de gemeente.

23. Woonruimteverdeling

In 2013 zal een nieuw regionaal convenant woonruimteverdeling worden opgesteld. Onderdelen die hierin een plek krijgen zijn o.a. de vrije ruimte en de rol van Woonservice.

In sommige buurten en wijken staat de leefbaarheid onder druk door een te eenzijdige instroom – mede door de Europese regelgeving - met als gevolg een ongewenste concentratie van huurders met een leefstijl die afwijkt van het gemiddelde.

Meer diversiteit in bevolkingssamenstelling kan dan een belangrijk middel zijn om de leefbaarheid te bevorderen.

Afspraken woonruimteverdeling

23.1 In 2013 zal een nieuw regionaal convenant woonruimteverdeling worden opgesteld. Onderdelen die hierin een plek krijgen zijn o.a. de vrije ruimte en de rol van Woonservice.

23.2 Het onderzoek naar samenvoegen van de regio's Haarlem en IJmond afwachten (wordt verwacht halverwege 2013). Daarna wellicht kijken naar verdere samenwerking met SRA en MRA, voortbordurend op convenant met Haarlemmermeer.

23.3 Nieuwe voorstellen of pilots voor de invulling van de 30 % vrije ruimte door corporaties worden geparkeerd tot het de nieuwe huisvestingsverordening van kracht is.

23.4 Ymere zal in Q3 in overleg met gemeente en de collega-corporaties een onderzoek doen naar de haalbaarheid van tijdelijke of permanente huisvesting van Amsterdamse studenten in Schalkwijk.

24. Buurtbemiddeling

De gemeente wil de structurele bijdrage die zij tot en met 2012 voor het project Buurtbemiddeling ter beschikking stelde, nader bezien in het licht van de Kadernota 'sociaal domein'.

Ter overbrugging tot een besluit daarover heeft de gemeente voor 2013 een bijdrage geleverd vanuit de ISV-middelen, zij het een lager bedrag. De corporaties hebben besloten, vanuit het belang dat aan de Buurtbemiddeling wordt gehecht, voor het jaar 2013 een hogere bijdrage te doen. De gemeente betaalt in 2013 € 40.000 en de corporaties in totaal € 33.426.

Partijen zijn het erover eens dat Buurtbemiddeling een goed en effectief middel is waarbij met beperkte kosten problemen daadwerkelijk aangepakt kunnen worden.

Afspraak buurtbemiddeling

24. Gemeente maakt zich sterk om Buurtbemiddeling een plaats te geven in de Kadernota. Dan moet duidelijk worden welke instrumenten passen binnen de uitgangspunten van Samen voor Elkaar. Buurtbemiddeling wordt hierin meegenomen. Partijen wachten de uitkomst af.

25. Social return on investment (SRI; voorheen wet werken naar vermogen)

De focus bij SRI ligt op arbeidsmarkttoeleiding. De gemeente hanteert standardeisen (5%) bij aanbestedingsprojecten. Corporaties hebben een eigen (gevarieerd) beleid. De raad heeft op 29/11/2012 nieuw beleid vastgesteld.

Arbeidsmarkttoeleiding wordt door corporaties niet standaard meegenomen in projecten of aanbestedingen. Probleem is dat het aanbod/klantenbestand niet altijd overeenkomt met de werkzaamheden en behoeftes van de corporaties. Daar komt bij dat aannemers steeds meer moeite hebben om binnen de lage prijzen een extra inspanning te leveren.

Zowel corporaties als gemeente voorzien op dit moment in stages voor personen met een afstand tot de arbeidsmarkt of stages voor studerende. Doel is vaardigheden en daarmee kansen op de arbeidsmarkt vergroten

Afspraken SRI ¹⁵

25.1 Gemeente en corporaties hanteren in beginsel als standaard dat bij aanbestedingen de voorwaarde wordt gesteld dat 5 % van de werkzaamheden wordt uitgevoerd door personen met een afstand tot de arbeidsmarkt. 'In beginsel' wil zeggen: pas toe of leg uit.

25.2 Het stagebeleid van gemeente en corporaties wordt voortgezet en als volgt gekwantificeerd:

- * een nader te bepalen aantal stageplekken bij het Buurtbeheerbedrijf
- * de corporaties streven gezamenlijk naar 15 stages per jaar voor Haarlemse jongeren tot 23 jaar met afstand tot de arbeidsmarkt of voor herintreders; deze stages kunnen deels ingevuld worden bij het Buurtbeheerbedrijf
- * voor de gemeente geldt een aantal van 25.

26. Organisatie van besluitvorming

Het voorbereiden en uitvoeren van besluiten over deze Lokale Afspraken en de eventuele bijstelling daarvan is een gemeenschappelijke zaak van de gemeente en corporaties. Soms bilateraal, soms gemeenschappelijk.

De uitvoering wordt door het jaar heen gevolgd en waar nodig bestuurlijk bijgestuurd. De afspraken uit deel A worden, voor zover ze betrekking hebben op locatie- of projectspecifieke onderwerpen, op reguliere wijze gevolgd en uitgevoerd door de bestaande stuurgroepen. Partijen maken nog nadere afspraken over de wijze van 'escaleren' naar het bestuurlijke niveau (bilateraal of in Geco).

Afspraak

26. Partijen zullen voor de zomer van 2013 een adequate overleg- en beslisstructuur uitwerken. De gemeente neemt daartoe het initiatief op het moment dat de gemeentelijke reorganisatie geïmplementeerd is.

27. Deregulering; versnellen van procedures

Zowel gemeente als corporaties zijn van mening dat er winst te halen is in het stroomlijnen en rationaliseren van verschillende procedures rond de indiening van plannen en het aanvragen en verlenen van vergunningen. De ingediende stukken zijn niet altijd in één keer goed en de wijze van afhandeling past niet altijd bij de dynamiek van het project. Daarnaast heeft de huidige werkwijze de volgende inefficiëntie in zich: Corporaties maken plannen indiening gereed met behulp van professionele (gecertificeerde) bureaus. Vervolgens moet

¹⁵ De SRI wordt naar verwachting 1/1/2014 opgevolgd door de Participatiewet. Deze Participatiewet vervangt de wet Werk en Bijstand, Wet Sociale werkvoorziening en een deel van Wajong.

de gemeente de ingediende plannen toetsen op volledigheid en bouwtechnische kwaliteit. Dat kan leiden tot dubbel werk en kost extra (doorloop-) tijd en geld.

Afspraken deregulering

27.1 In een zo vroeg mogelijk stadium van planvoorbereiding wordt gezamenlijk een planning opgesteld van procedures van indiening en aanvraag/verlening vergunningen.

27.2. Corporaties zullen de plannen in overleg met de betreffende gemeentelijke diensten zo veel mogelijk als één volledig pakket aanleveren.

27.3. De gemeente zorgt ervoor dat de verschillende vergunningen in samenhang behandeld worden en dat er per project een persoon is die aanspreekpunt en 'loket' is voor alle vragen en knelpunten van de indiener.

27.4. Gemeente en corporaties maken afspraken over de voorwaarden waaronder de gemeentelijke bouwtechnische toets tot een minimum beperkt kan blijven. Die afspraken kunnen gaan over een geaccordeerde lijst van gecertificeerde bureaus die de bouwtechnische toets al bij de aanvraag hebben aangeleverd en het terugbrengen van de doorlooptijd. Daaraan gekoppeld is een nader te bepalen korting op de leges voor plannen die aldus zijn ingediend.

Voorwaarde is dat hiervoor landelijk de mogelijkheid voor wordt geboden; Haarlem werkt daar met andere gemeenten actief aan.

27.5. Partijen bespreken in algemene zin de mogelijkheden om in de praktijk de termijn van vergunningverlening te verkorten t.o.v. de maximale wettelijke termijn.

Bovenstaande afspraken worden zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk voor de zomer van 2013 afgerond. Voor afspraak 26.4 is de uitvoeringstermijn afhankelijk van landelijke kaders.

28. Samenwerkingsovereenkomst communicatie herstructureringswijken

In 2012 is gewerkt aan de samenwerkingsovereenkomst en in september 2012 leidde dat tot de tekst van de overeenkomst vastgesteld door het Geco.

Afspraak samenwerkingsovereenkomst communicatie

28.1. De nieuwe samenwerkingsovereenkomst is het uitgangspunt voor het opzetten van communicatieprojecten in herstructureringswijken. Daarbij wordt ruimte gelaten voor een project- en wijkspecifieke invulling. De discussie over de vraag of deze nieuwe overeenkomst alleen geldt voor nieuwe projecten of ook voor lopende projecten, zal door partijen voor de zomer worden afgerond.

28.2 In het 4^e kwartaal van 2013 evalueren hoe de communicatietrajecten hebben gewerkt en de vraag beantwoorden of dat moet leiden tot een aanpassing van de overeenkomst.

29. Monitoren en bijstellen

Een keer per jaar wordt systematisch gemonitord hoe het staat met het realiseren van de afspraken in dit LAH.

Afspraak monitor

29. Gemeente en corporaties rapporteren aan het begin van ieder jaar aan Geco over de voortgang van deze resultaatafspraken. Daarbij wordt op hoofdlijnen en transparant aangegeven welke resultaten wel en niet op schema liggen. Waar nodig worden doelen of prestaties voor de resterende periode opnieuw geformuleerd.

In bijlage 3 is een schets van het monitorproces opgenomen plus een samenvatting van de afspraken.

30. *Kostenverdeling*

Afspraken kostenverdeling

Daar waar gemeente en corporaties gezamenlijk initiatieven ondernemen waar kosten aan verbonden zijn, zal vanaf 2013 de kostenverdeling als volgt zijn:

30.1. Bestaande initiatieven (bv. buurtbemiddeling): kostenverdeling cf. de afspraken die partijen eerder daarover per project maakten. In Q 2 legt het bestuurlijke overleg vast over welke projecten dit gaat.

30.2. Alle nieuwe initiatieven (waaronder kosten LAH) waarbij vier partijen betrokken zijn: gemeente : 3 corporaties = 37 : 21 : 21 : 21.

30.3. Alle nieuwe initiatieven, waarbij gemeente en twee corporaties betrokken zijn: ieder een derde van de kosten.

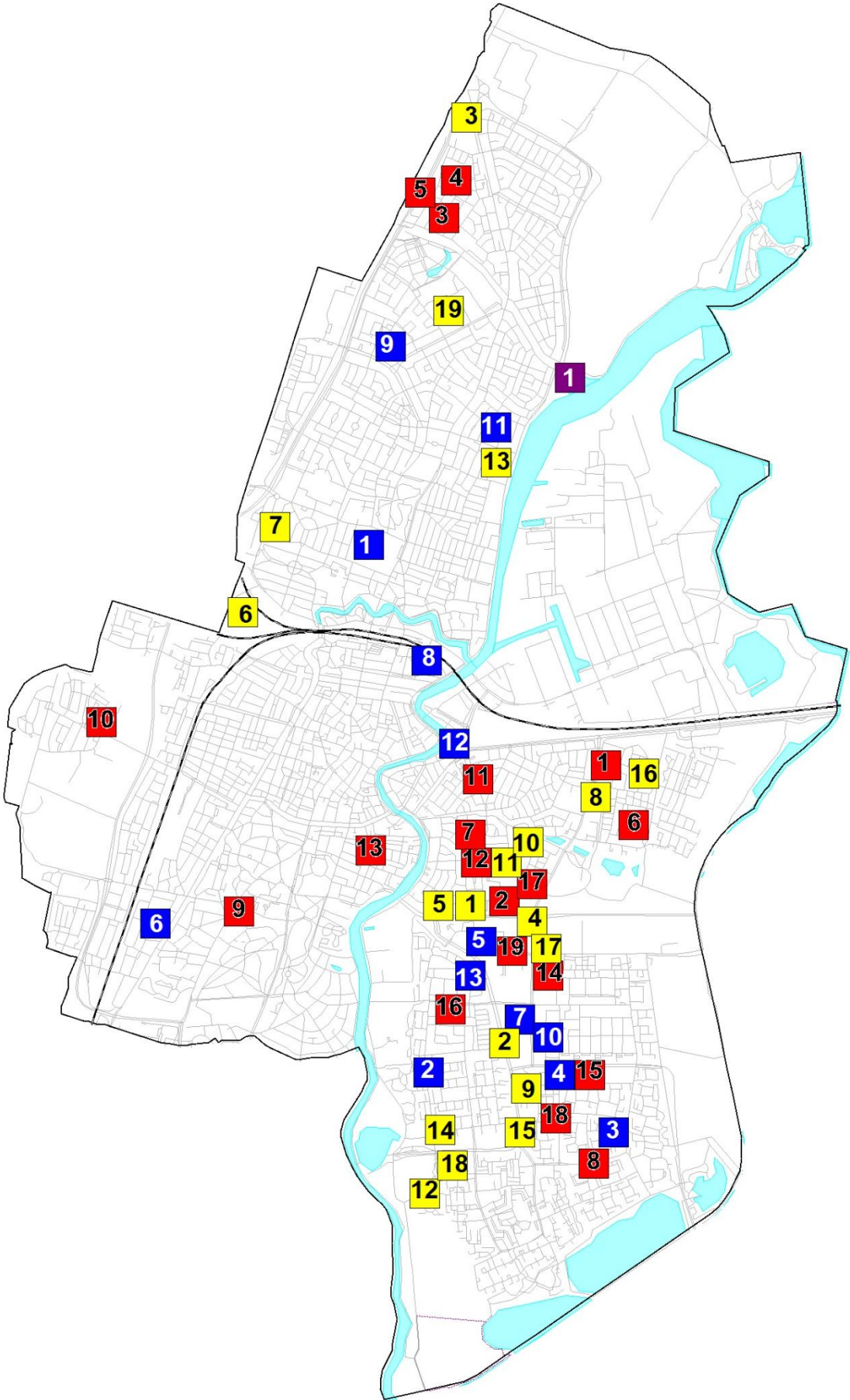
30.4. Alle nieuwe initiatieven, waarbij gemeente en één corporatie betrokken zijn: ieder de helft van de kosten.

30.5. Deze afspraken gelden in alle samenwerkingsverbanden, tenzij partijen anders overeenkomen.

30.6. Corporaties kunnen onderling besluiten de kosten aan corporatiekant te verdelen volgens een sleutel gebaseerd op het aantal woningen.

Bijlage 1 a

Indicatieve, voorlopige indeling van herstructurerings- en bouwlocaties

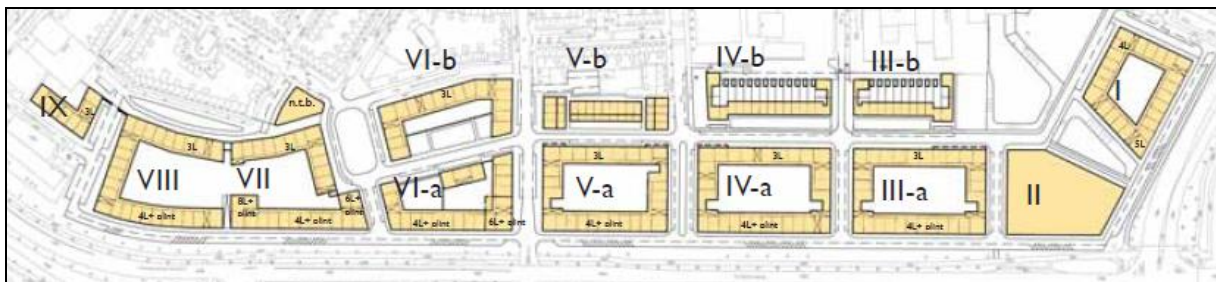


Legenda projecten

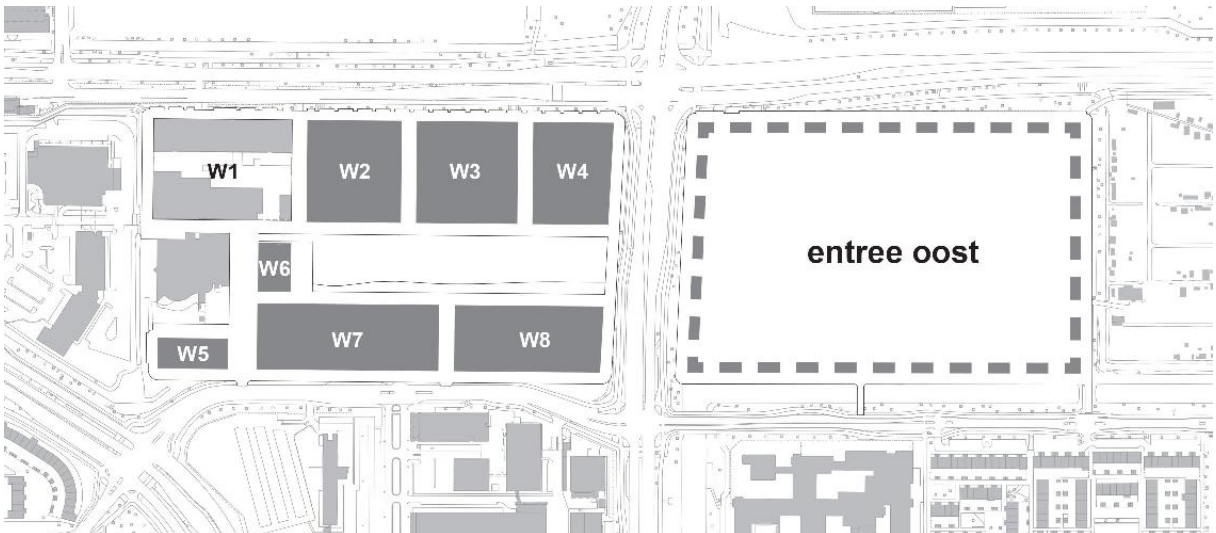
	vrijwel zeker aanpakken t/m 2018	?? onzeker ??	t/m 2018 vrijwel zeker <i>geen</i> planvoorbereiding
Trafo 2	<ul style="list-style-type: none"> 1. Berlagelaan (in uitvoering) 2. H. Schaftstraat IIIa, IVa en Va/b 3. Van Moerkerkenstraat 4. Aart van der Leeuwstraat 5. Delftlaan zuid 		<ul style="list-style-type: none"> 1. H. Schaftstr. IIIb en IVb
'In gesprek'	<ul style="list-style-type: none"> 6. J. Sluyterslaan, fase 1 7. Bavodorp 8. Baden Powell/Thomas More 9. Vitae Vesper/ Wagenweg 10. Pieter Wantelaan 11. Amsterdamse buurt 12. Hof van Egmond 13. Rozenprieel 14. Boerhaavewijk Noord 15. Aziëweg 1 16. Italiëlaan/Kopenhagestraat 17. H. Bosmanstraat/hoek Bernhardlaan (H. Schaftstr. blok I) 18. Braillelaan e.o. 19. De Entree West (W8, W5, W7, W2) 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Spiegelgebouw, Ripperda 2. Brusselstraat, blok 6 3. Meerwijk centrum, locatie 1 4. Aziëweg 2 5. De Entree (EntreE Oost en W3 en W4) 6. De Remise 7. Belcanto 1 	<ul style="list-style-type: none"> 2. Belcanto 2 3. Delftplein 4. H. Schaftstraat/blok II 5. H. Schaftstraat/blok VI a en b en de blokken VII, VIII en IX
'Nieuw'		<ul style="list-style-type: none"> 8. Gonneststraat 9. H. Swartstraat/Orion 10. E. Jennerstraat 11. Slamstraat e.o. 12. Achter de Poort 13. Belgiëlaan ZW (scholenstrook) 	<ul style="list-style-type: none"> 6. Lieven de Key 7. Verspronckweg 8. Pr. Bernhardlaan/Beatrixplein 9. Schalkstad 10. Slachthuissterrein 11. Oorkondelaan (plantsoentje) 12. Zwemmerslaan 13. Deliterrein 14. Engelandlaan/Laan v. Parijs 15. Schalkwijk midden 16. Bazellaan/Staalstraat 17. Poort van Boerhaave 18. Terschellingerpad 19. Schoterbos/stadion

Deze tabel heeft het predicaat 'indicatief en voorlopig' omdat de omstandigheden en overwegingen van vandaag over enkele maanden radicaal veranderd kunnen zijn, ook bij de 'vrijwel zekere' locaties.

Bijlage 1 b kaart plangebied Zuidstrook Slachthuisbuurt



Bijlage 1 c kaart plangebied Entreegebied



Bijlage 2 a

Werkafspraken Preventie Huisuitzettingen Haarlem 2013 t/m 2016

Uitgangspunten:

- Er bestaat een standaardwerkproces voor crisissituaties (vonnis) bij de afdeling Schulddienstverlening;
- Dit werkproces wordt door meerdere consultants uitgevoerd;
- Voor de wooncorporaties komt er één contactpersoon;
- Het bureau schulddienstverlening beschikt over middelen om diversiteit in problematiek te herkennen en de klanten door te verwijzen
- Door vroegtijdig de samenwerking te zoeken tussen wooncorporaties en het bureau schulddienstverlening wordt de kans op het ontstaan van crisissituaties sterk verminderd;
- Door vroegtijdige signalering door zowel de wooncorporaties als het bureau schulddienstverlening, naar ketenpartners, wordt de kans op het ontstaan van crisissituaties op andere vlakken dan het financiële aspect sterk verminderd;
- Door vroegtijdige doorgeleiding naar het bureau schulddienstverlening wordt toeleiding naar voorliggende voorziening (moratorium) sterk verminderd of zelfs voorkomen;
- Sociale Zaken en Werkgelegenheid, waar het bureau schulddienstverlening een onderdeel van is, neemt deel aan de Brede Centrale Toegang waarin verschillende hulpverleningsdisciplines samenkomen.

Artikel 1 Doel

Gezamenlijk en elk vanuit de eigen verantwoordelijkheid te werken aan vroegsignalering, zorgtoeleiding en aanpak van schuldenproblematiek teneinde huisuitzettingen te voorkomen.

Artikel 2 Voorwaarden

Partijen zijn gehouden aan de volgende afstemmings- en samenwerkingsafspraken:

Uitgangspunten bij vroegtijdige signalering:

- a. bij 2 maanden huurachterstand krijgt het bureau schulddienstverlening het signaal (halverwege de tweede maand). Dit zijn potentiële deurwaarderszaken die worden aangemeld bij schulddienstverlening na de laatste sommatie;
- b. prioritering in de afhandeling van signalen: gezinnen met kinderen, 65+ ers, zorgwekkende zorgmijders;

- c. signalering naar betrokken ketenpartners wordt gelijktijdig overwogen en eventueel teruggekoppeld aan de woningcorporatie;
- d. de eventuele afgesproken betalingsregeling tussen de wooncorporaties en de klant kan stand houden mits dit budgettair haalbaar is;
- e. mogelijkheden tot betaling van de lopende huur en eventueel afgesproken betalingsregeling worden binnen twee weken besproken met de betrokken woningcorporatie;
- f. de betaling van de lopende huur én eventueel afgesproken betalingsregeling wordt vervolgens gemonitord door het bureau schulddienstverlening;
- g. bij het niet nakomen van de gemaakte afspraken door de huurder wordt de betrokken woningcorporaties direct of in elk geval binnen een week geïnformeerd en vice versa.

Artikel 3 Formeren werkgroep

Betrokken partijen stellen een werkgroep samen die toeziet op de uitvoering van deze werkafspraken. Elk van de deelnemende partijen heeft met één vertegenwoordiger zitting in de werkgroep. De gemeente treedt op als voorzitter.

Artikel 4 Duur overeenkomst / evaluatie

De samenwerking wordt aangegaan met ingang van 1 maart 2013 voor de periode tot 1 januari 2017. Tussentijds kan op grond van evaluatie worden besloten om de werkafspraken in een structurele voorziening om te zetten of te beëindigen.

Halfjaarlijks wordt een evaluatie gehouden. De werkgroep treedt op als het overlegplatform voor de evaluatie, waarbij in ieder geval aan de orde komen:

- a. de samenwerking en communicatie tussen de partijen;
- b. het aantal meldingen;
- c. het aantal huisuitzettingen en de reden van uitzetting;
- d. het aantal voorkomen huisuitzettingen;
- e. doorlooptijden.

Artikel 5 Inspanning van de deelnemende partijen

De deelnemende partijen spannen zich gezamenlijk in om, met de hen ter beschikking staande middelen en binnen hun wettelijke bevoegdheden, uitvoering te geven aan de bovengenoemde afspraken en knelpunten te verhelpen.

Artikel 6 Gegevensuitwisseling

Met betrekking tot de gegevensuitwisseling en bescherming persoonsgegevens in het kader van deze samenwerking hebben betrokken partijen een reglement opgesteld.

Artikel 7 Tussentijdse wijziging of beëindiging

Tussentijdse wijziging of beëindiging van deze afspraken kan na overleg en met instemming van alle partijen, indien schriftelijk vastgelegd.

Artikel 8 Geschillen

Bij zaken die niet geregeld zijn in deze werkafspraken kan de werkgroep een besluit nemen.

Bijlage 2 b

Reglement gegevensuitwisseling en bescherming persoonsgegevens behorend bij de werkafspraken preventie huisuitzettingen Haarlem (bijlage 2A)

Artikel 1 Definities

- a. Deelnemer: één of meer partijen bij het convenant preventie huisuitzettingen Haarlem.
- b. Betrokkene: personen die een huurschuld hebben.
- c. Medewerker: degene die werkzaam is onder verantwoordelijkheid van een deelnemer.
- d. Verwerking van persoonsgegevens: elke handeling of elk geheel van handelingen met betrekking tot persoonsgegevens, waaronder in ieder geval het verzamelen, vastleggen, ordenen, bewaren, bijwerken, wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, verstrekken door middel van doorzending, verspreiding, of enige andere vorm van ter beschikking stelling, samenbrengen, met elkaar in verband brengen, alsmede het afschermen, uitwissen of vernietigen van persoonsgegevens.
- e. Verstrekken van persoonsgegevens: het bekend maken of ter beschikking stellen van persoonsgegevens.

Artikel 2 Doel

De gegevensuitwisseling in het kader van het convenant preventie huisuitzettingen Haarlem (hierna: convenant) heeft tot doel:

- h. het vroegtijdig signaleren van huurachterstanden, zodat tijdige, effectieve en gecoördineerde hulp kan worden geboden.
- i. eenduidige, preventie en integrale aanpak bij huurschuld.
- j. het verzamelen van informatie voor procesbewaking.

Artikel 3 Gegevensuitwisseling tussen partijen

- a. Medewerkers vragen de betrokkene toestemming om zijn of haar gegevens te mogen verstrekken aan andere partijen met hiervoor vermeld doel.
- b. Indien van toepassing: zo snel als de situatie dit toestaat wordt schriftelijk toestemming gevraagd aan de betrokkene.

Artikel 4 Wijze verwerking van persoonsgegevens

Persoonsgegevens over betrokkene worden in overeenstemming met de Wet bescherming persoonsgegevens, en dit reglement, verwerkt en uitgewisseld.

Deelnemers wisselen gegevens uit over betrokkenen en handelen daarbij conform het convenant.

Deelnemers wisselen niet meer gegevens uit dan voor de uitvoering van het convenant noodzakelijk is.

Artikel 5 Geheimhoudingsplicht

Voor zover deelnemers en medewerkers van deelnemers daartoe middels hun functie niet reeds verplicht zijn, zijn zij verplicht alle persoonsgegevens geheim te houden. Deze plicht strekt tot geheimhouding van gegevens van betrokkenen, behoudens en voor zover enig wettelijk voorschrift tot mededeling verplicht of uit hoofde van hun taak in het kader van de uitvoering van het convenant de noodzaak tot mededeling voortvloeit.

Artikel 6 Rechten van betrokkene

De betrokkene kan verzoeken:

- a. informatie te verschaffen over de verwerking van zijn of haar persoonsgegevens;
- b. inzage te geven in zijn of haar persoonsgegevens;
- c. zijn of haar persoonsgegevens te corrigeren (verbeteren, aanvullen, verwijderen)

Artikel 7 Recht op inzage en correctie

- De betrokkene richt zijn of haar verzoek om inzage of correctie aan de verantwoordelijke, als bedoeld in artikel 8
- Het verzoek van betrokkenen om inzage wordt schriftelijk ingediend.
- Binnen vier weken na de indiening deelt de verantwoordelijke mee of aan het verzoek wordt voldaan.

Artikel 8 Verantwoordelijke

- f. Deelnemers zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de gegevensverstrekking in het kader van de uitvoering van het convenant.

Artikel 9 Bewaartermijn

De persoonsgegevens worden niet langer bewaard dan noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verzameld en verwerkt.

Artikel 10 Beveiliging en toegang

Deelnemers beveiligen de persoonsgegevens van betrokkenen tegen verlies of enige vorm van onrechtmatige verwerking. Hij of zij treft daartoe de nodige passende technische en organisatorische maatregelen. De maatregelen betreffen onder meer maar niet uitsluitend:

- a. maatregelen met betrekking tot de toegang tot de persoonsgegevens
- b. de lees- en schrijfbevoegdheden van de medewerkers.

Artikel 11 Verstrekking van gegevens aan derden

Er worden geen gegevens aan derden verstrekt tenzij:

- a. Dit wordt vereist ingevolge een wettelijk voorschrift;
- b. Dit geschiedt met toestemming van betrokkene;
- c. Dit noodzakelijk is voor de verdere hulpverlening

Plaats : Haarlem

Datum: maart 2013

Bijlage 3a Het jaarlijks monitoren van de afspraken van het LAH

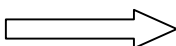
Proces en planning

Half december	Projectgroep maakt een eerste overzicht van de behaalde resultaten en maakt afspraken over het te verzamelen materiaal en de taakverdeling daarbij
2 ^e week januari	Materiaal komt binnen bij de coördinator van het monitorproces (de coördinator wisselt per jaar; ieder jaar een andere partij)
3 ^e week januari	Coördinator brengt een eerste concept van de monitor ter tafel bij de projectgroep inclusief een voorstel voor conclusies m.b.t. bijstelling van LAH voor de volgende periode; afspraken maken over verzamelen van ontbrekend materiaal
1 ^e week februari	3 ^e bijeenkomst projectgroep: de monitor wordt definitief gemaakt
Februari	Geco stelt monitor vast en neemt besluit over bijstelling van LAH.

Monitor

Afspraak in LAH		Resultaat afgelopen jaar		Nieuwe afspraak komend jaar	
nr	Korte omschrijving	Feitelijke beschrijving	Toelichting/verklaring/oordeel	Beschrijving	toelichting
1					
2					
3					
n					

Bijlage 3b Afspraken in LAH tbv de monitor

Afspraak in LAH		Resultaat ... etc. 
nr	Korte omschrijving (tekst in hoofddocument is bepalend)	
<i>Toekomst stedelijke vernieuwing</i>		
1.1	Toekomst stedelijke vernieuwing bespreken in 2013	
1.2	Afspraken over veranderende omstandigheden en verschillen van mening	
1.5		
<i>Locatieontwikkeling</i>		
2.1	Primaat corporaties voor sociale huur op gemeentelijke locaties en -voorwaardelijk - op locaties van particulieren.	
2.2	In 2013 afspraken voorbereiden over rol corporaties bij bouw van 'niet sociale huur'	
2.3	Minimaal één keer per jaar projectenlijst bespreken in Geco.	
2.4	Corporaties treden als één partij op; als ontwikkelende corporatie bepaald is: bilateraal overleg	
<i>Kernvoorraad</i>		
3.1	Minimaal 18.000 betaalbare woningen	
3.2	Daarbinnen minimaal 6000 woningen binnen de 'aftoppingsgrens'	
3.3	Als er nieuwe informatie is: heroverwegen	
<i>Beschikbaarheid betaalbare woningen</i>		
4.1	Corporaties brengen ieder jaar hun bezit en de effecten van beleid in beeld	
4.2	Ieder jaar in februari het meerjarig beleid bespreken	
4.3	Corporaties bespreken in Q2 afstemmen doorstroominstrumentarium	
<i>% Sociale huur</i>		
5	Bij iedere locatieontwikkeling is het uitgangspunt dat er een bijdrage wordt geleverd aan 30 % sociale woningbouw (stedelijk programmaniveau)	
<i>Instroom kwetsbare woningen</i>		
6	Jaarlijks bespreken of het in bepaalde wijken nodig is te sturen op bevolkingssamenstelling	
<i>Middeninkomens</i>		
7	Volgen hoe middeninkomens aan bod komen; eventueel nadere afspraken maken	
<i>Startersregelingen</i>		
8	In Q2 bekijken of samenvoegen van, of samenwerken bij startersregelingen wenselijk is	

<i>Verkoop sociale woningen</i>		
9.1	Twee tekstvarianten	
9.2	Terughoudend omgaan met verkoop van monumenten en zorg – en studentenwoningen	
9.3	1 x per jaar plannen voor verkoop corporatiewoningen bespreken en toetsen aan gemeentelijke ambities	
<i>Kwaliteit verkochte woningen</i>		
10.1	Casco van corporatiewoningen die verkocht worden, is in goede staat	
10.2	Bij verkoop stimuleren corporaties dat de VvE een meerjarig onderhoudsplan maakt en het onderhoudsfonds vult	
<i>Energieprestatie verkochte woningen</i>		
11.1	20 % reductiedoelstelling gaat over de totale voorraad, dus inclusief de verkoopvijver	
11.2	Woningen buiten de verkoopvijver krijgen voorrang bij verbeteren energieprestatie	
<i>Voorkomen langdurige leegstand</i>		
12.1	Verkoopbevorderende maatregelen na 6 maanden	
12.2	Na 12 maanden leegstand wordt de woning terug in verhuur genomen	
12.3	Bij meer dan 5% woningen in verkoop per complex heroverwegen.	
12.4	Monitor aantal leegstaande woningen per complex	
12.5	Registratie bij gemeente, datum verkoop is datum start leegstand	
<i>Duurzaamheid woningen</i>		
13.1	Per locatie bekijken of duurzaamheidsambitie boven Bouwbesluit uit kan gaan; bij nieuwbouw een GPR van minimaal 7,5	
13.2	In bestaande voorraad afspraken maken over labelstappen	
13.3	Gemeente houdt duurzaamheidslening particuliere voorraad in stand; per project bekijken corporaties of ze particuliere eigenaren kunnen helpen	
13.4	In 2013 bekijken of bewonersorganisaties een rol kunnen spelen als 'ambassadeur'	
13.5	BvB voortvarend doorzetten	
13.6	In 2013 bekijken wat de effecten en lessen zijn van stimuleringsmaatregelen om huurders mee te krijgen in een isolatieplan	
<i>Spaarne Energie</i>		
14.1	Doelstelling en zoektocht vastleggen in intentieovereenkomst	
14.2	Gemeente presenteert najaar 2014 de resultaten en voorstel voor vervolg	

<i>Particuliere voorraad</i>		
15.1	Gemeente rond in 2014 onderzoek af; dan mogelijke acties bespreken	
15.2	Bespreken in Q3 of en zo ja hoe corporaties een bijdrage kunnen leveren aan (C)PO	
15.3	Daar waar zwakke VvE's een groot probleem zijn: bespreken wat de mogelijkheden zijn voor een integrale aanpak	
<i>Monumenten</i>		
16.1	Terughoudend met verkoop monumenten	
16.2	Volgen wat corporaties op de markt brengen	
<i>Wonen, welzijn en zorg</i>		
17.1	Classificatiemodel overeenkomen in 2013 voor woningen voor speciale doelgroepen	
17.2	Overleggen in Q2 over effectief inzetten van WMO-gelden	
17.3	Woningen voor speciale doelgroepen labelen	
17.4	Nieuwbouw appartementen in principe levensloopbestendig	
17.5	Afspraken maken over realiseren extra nultredenwoningen	
17.6	Pilot Woonservicegebieden doorzetten in 2013	
17.7	Corporaties ontwikkelen woonruimte voor intramurale – en maatschappelijke opvang als dat bedrijfsmatig verantwoord is; samen actief op zoek naar locaties	
<i>Brandveiligheid</i>		
18	Brandveiligheidseisen naleven, actief bewaken en preventief programma uitvoeren	
<i>Asbest</i>		
19	Bestaande uitvoeringspraktijk doorzetten; saneringsplannen volgens protocol melden bij gemeente	
<i>Preventie huurschuld en huisuitzettingen</i>		
20.1	Jaarlijks de behoefte aan schuldhulp in beeld brengen; op basis daarvan afspraken maken	
20.2	Gemeente stelt contactpersoon aan voor meldingen PHU; bij een melding in postcode 2035 gaat de melding naar het sociale wijkteam; werkbezoeken afleggen	
20.3	Afspraken uit bestaand convenant continueren	
20.4	Verder werken aan goede follow up van signaleringen	
20.5	Overleggen over pilot wijkcoaches Boerhaavewijk	

<i>Woonfraude</i>		
21.1	Huidige intensieve aanpak voortzetten	
21.2	Gemeente spant zich in GBA te betrekken bij monitoring	
21.3	In Q3 een voorstel op tafel leggen voor een sluitende aanpak. Na overeenstemming: uitvoeren en volgen. Indien nodig een sociaal regisseur aanstellen	
<i>Tijdelijke verhuur</i>		
22.1	Speciale aandacht voor leefbaarheid	
22.2	Aantallen en termijn volgen en daarover rapporteren	
22.3	Afspraken maken over vergunningsverlening	
22.4	Informatie plaatsen op o.a. de gemeentelijke site	

(zie volgende pagina)_

<i>Woonruimteverdeling</i>		
23.1	In 2013 nieuw regionaal covenant opstellen	
23.2	Na onderzoek samenvoegen IJmond/Haarlem kijken naar eventueel verdere samenwerking met SRA en MRA	
23.3	Pilots voor invulling 30 % vrije ruimte aanhouden tot na de nieuwe huisvestingsverordening	
23.4	Ymere doet in Q3 onderzoek naar haalbaarheid van huisvesting Amsterdamse studenten in Schalkwijk	
<i>Buurtbemiddeling</i>		
24	Gemeente maakt zich sterk Buurtbemiddeling een plaats te geven in de Kadernota	
<i>Social return on investment</i>		
25.1	In principe bij elke aanbesteding 5 % van het werk uitvoeren door mensen met afstand tot arbeidsmarkt	
25.2	Stagebeleid voortzetten zoals gekwantificeerd in de tekst	
<i>Organisatie van besluitvorming</i>		
26	Voor de zomer van 2013 een adequate overleg- en beslisstructuur uitwerken	
<i>Deregulering (voor zomer 2013 afronden, met uitzondering van 26.4)</i>		
27.1	Vroeg in de planvoorbereiding gezamenlijk een planning van procedures opstellen	
27.2	Corporaties leveren zo veel mogelijk in één volledig pakket aan	
27.3	Gemeente zorgt voor samenhangende behandeling en stelt per project een contactpersoon aan	
27.4	Afhankelijk van landelijke kaders: afspraken maken over minimaliseren gemeentelijke bouwtechnische toets	
27.5	Bespreken hoe termijnen van vergunningsverlening verkort kunnen worden ten opzichte van het wettelijke maximum	
<i>Samenwerkingsovereenkomst communicatie herstructureringswijken</i>		
28.1	De nieuwe SOK is uitgangspunt. Voor de zomer discussie afronden over werkingsgebied	
28.2	In Q4 evalueren en eventueel de SOK aanpassen	
<i>Monitoren en bijstellen</i>		
29	Begin van ieder jaar aangeven wat wel en niet op schema ligt. Waar nodig doelen en prestaties herformuleren	
<i>Kostenverdeling</i>		
30	Als aangegeven in de tekst. In Q2 legt Geco vast waar de grens ligt tussen bestaande en nieuwe projecten.	

