

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)

Vastgesteld met in achtneming van aangenomen amendement 20.2 Amendement – tijdelijke verhuur ook voor gezinnen en gescheidenen

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter