
Prestatieafspraken Haarlem 2017



Bewonersraad
Elan Wonen



Inhoud

1	Inleiding	3
2	Conceptafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Omvang sociale voorraad	5
2.3	Nieuwbouw	5
2.4	Verhuringen en doorstroming	6
2.5	Friends-contracten.....	6
2.6	Tijdelijke contracten.....	6
2.7	Woonlasten.....	6
2.8	Extra investeringen.....	7
3	Conceptafspraken Wijken	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Verkoop	9
4	Conceptafspraken Doelgroepen en maatschappelijk vastgoed	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Statushouders	10
4.3	Toe- en doorgankelijkheid van woningen.....	11
4.4	Senioren	11
4.5	Zelfstandig wonen met maatwerkvoorziening	11
4.6	Cliënten die uitstromen uit een intramurale of residentiële voorziening.....	12
4.7	Zelfstandig wonen met herstelondersteuning	12
4.8	Maatschappelijk vastgoed gericht op bevorderen langer zelfstandig wonen.....	13
5	Conceptafspraken Duurzaamheid.....	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Gebiedsgerichte Aanpak	15
5.3	Afspraken Lokaal Akkoord Haarlem en Klimaatconvenant Haarlem	15
5.4	Routekaart.....	15
5.5	Monitoring.....	16
6	Bijlagen.....	17
6.1	Ontwikkeling woningvoorraad in aantallen en percentages	17
6.2	Verdeling bezit over wijken.....	18

1 Inleiding

Haarlem is een aantrekkelijke stad om te wonen. De stad groeit snel doordat Haarlemmers er steeds vaker en langer blijven wonen, maar ook omdat Haarlem geliefd is bij woningzoekenden in de regio en daarbuiten. Het succes van Haarlem zorgt ook voor grote uitdagingen op het gebied van wonen. De gemeente Haarlem, de woningcorporaties Elan, Pré Wonen, Ymere en de huurdersorganisaties die samenwerken in de SHHO, hebben met het oog hierop prestatieafspraken gemaakt. Bij het opstellen van de prestatieafspraken is ook rekening gehouden met de prioriteiten die de minister heeft geformuleerd voor de jaren 2016-2019.

De wachttijd voor een sociale huurwoning loopt op. De toegang tot de stad voor woningzoekenden met een laag inkomen staat onder druk. Partijen realiseren zich dat de verwachting uit 2013 over de afnemende behoefte aan sociale huurwoningen, anders heeft uitgepakt. De stad wil geen groepen uitsluiten, maar juist insluiten. Partijen streven daarom naar voldoende woningen om woningzoekenden -ongeacht hun persoonlijke omstandigheden- binnen een redelijke termijn aan een woning te helpen. Daartoe willen partijen -binnen hun mogelijkheden- een bijdrage leveren om de minimale voorraad sociale huurwoningen van corporaties (na afname) weer te laten groeien naar tenminste 22.450 woningen. Dit betekent een grote nieuwbouwopgave waarvoor corporaties en gemeente zich gezamenlijk inspannen.

Partijen hebben ook ambities op het vlak van duurzaamheid en willen dat Haarlem in de toekomst klimaatneutraal zal zijn. Partijen delen de opvatting dat de stad moet veranderen om de opwarming van de aarde te beperken. Daarin zijn al een aantal mooie resultaten bereikt. Een goed voorbeeld is de transformatie van de zuidstrook van de Slachthuisbuurt. Daar zijn inmiddels een fors aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd die aangesloten zijn op een gedeelde Warmtekoudeopslag. Of kijk naar de renovatie van Hof van Egmond; een geslaagd 'Nul op de Meter'-project. Er is meer nodig en dat betekent dat de partijen andere energiebronnen dan fossiele brandstoffen willen aanspreken en verder willen besparen in het energieverbruik. Voor de toekomst delen ze de ambitie om door te werken aan de verduurzaming van de stad. Dit heeft zich vertaald in een gebiedsgerichte aanpak met een mix van slimme fysieke maatregelen die leiden tot reductie van CO₂-uitstoot, en effect hebben op de energieprestatienorm of inzetten op gedragsverandering.

Partijen zetten zich in gezamenlijkheid en op diverse vlakken in voor de stad Haarlem. Het is daarbij balanceren tussen ambitie en realisme. De middelen en mogelijkheden kunnen niet allemaal tegelijk worden aangewend en kleine wijzigingen in de omstandigheden kunnen grote gevolgen hebben voor de bestedingsruimte. De corporaties hebben op 31 oktober jl. aan raadsleden een presentatie gegeven om inzicht te geven in de wijze waarop keuzes met elkaar samenhangen en doorwerken op de bestedingsmogelijkheden van corporaties. De externe toezichthouders hanteren een financieel kader waarbinnen de corporaties moeten blijven om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen. De corporaties hanteren daarnaast een buffer om wijzigingen die zij niet kunnen beïnvloeden maar die wel invloed hebben op bestedingsmogelijkheden (bijvoorbeeld lagere inflatie of hogere WOZ-waarde) op te kunnen vangen. Uitgaande van de financiële mogelijkheden inclusief buffer, hebben de corporaties in de biedingen een optimale invulling gegeven aan hun bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid. Binnen hun vermogen zetten de partijen met de voorliggende prestatieafspraken een volgende stap in de realisatie van genoemde doelen. Met het ondertekenen ervan geven partijen aan dat de beschreven intenties en resultaten realistisch en haalbaar zijn. Voor alle prestatieafspraken 2017 geldt bovendien dat ze gemaakt worden met de intentie om deze in 2018 voort te zetten.

Monitoring van de prestatieafspraken vindt viermaandelijks op bestuurlijk niveau plaats; in januari, mei en september. Deze evaluaties worden op ambtelijk niveau voorbereid door vertegenwoordigers van de partijen die hebben ondertekend.

Bij de evaluatiemomenten wordt een aantal elementen tussentijds in kaart gebracht: in mei voor de eerste vier maanden van het jaar vooral om te kijken of iedereen qua afgesproken proces en qua samenwerking op de goede weg is en in september voor de periode tot en met augustus om de tussentijdse resultaten te bespreken. Die tussentijdse resultaten vormen mede de basis voor de besprekingen over de prestatieafspraken voor het daarop volgend jaar. De laatste vier maanden worden met de rest van het jaar meegenomen in de jaarverslagen.

In dit verband is afgesproken dat de informatievoorziening om efficiencyredenen wordt geüniformeerd. De informatie die nodig is voor het maken en monitoren van prestatieafspraken wordt zoveel mogelijk gelijkgeschakeld met de informatie die nodig is voor de biedingen. Dat maakt tevens de biedingen onderling makkelijker vergelijkbaar. De gemeente en de corporaties maken hiervoor een format vóórdat wordt gestart met het maken van de volgende biedingen.

Voor het geval de externe omstandigheden onverhoopt zodanig wijzigen dat een partij op enig moment van mening is dat het daardoor onmogelijk is om afspraken na te komen, zal deze dat direct melden en onderbouwen. Vervolgens treden partijen onderling in overleg en komen mogelijk tot bijstelling van de afspraken.

2 Conceptafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

2.1 Inleiding

Haarlem wil een complete stad zijn, een stad die een thuis biedt aan een breed scala aan inwoners, ook aan mensen met een laag inkomen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Partijen willen gezamenlijk dat woningzoekenden binnen redelijke termijn een betaalbare woning kunnen vinden.

Het aantal sociale huurwoningen in Haarlem is de afgelopen jaren afgenomen. Voor de komende jaren wordt een verdere afname verwacht in verband met de uitvoering van herstructureringsplannen en door afname door verkoop en liberalisatie. De gemiddelde wachttijden voor een sociale huurwoning van een corporatie zijn sinds 2012 toegenomen van 5,4 naar bijna 6,5 jaar. Ook het aantal aangeboden woningen is de afgelopen jaren afgenomen.

De gemeente heeft als uitgangspunt vastgesteld dat het beschikbaar aanbod voor de primaire doelgroep langdurig op het niveau van 2013 moet worden vastgesteld. Het aantal corporatiewoningen in Haarlem per 1 januari 2013 was in totaal 22.450 sociale huurwoningen groot (21.750 in bezit van de drie grote corporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen; 770 woningen in bezit van 5 kleinere woningcorporaties).

Alle partijen vinden dat de slaagkansen voor huishoudens in verband met passend toewijzen niet achteruit moeten gaan. Dat betekent dat ongeveer 70% van de toewijzingen plaats zal moeten vinden aan de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, en dat de slaagkansen van groepen die een beroep (moeten) doen op een woning van bepaalde afmeting of uitrustingsniveau (gezinnen, ouderen, gehandicapten) ook gemonitord moeten worden.

De navolgende prestatieafspraken staan allemaal in het teken van deze uitgangspunten.

2.2 Omvang sociale voorraad

1. In 2020 bestaat de sociale voorraad van de drie corporaties uit minimaal 20.100 sociale huurwoningen.
2. In 2025 bestaat de sociale voorraad van de drie corporaties uit minimaal 20.900 sociale huurwoningen.

Zie tabel bijlage

2.3 Nieuwbouw

3. De gemeente legt in haar Woonvisie vast welk aandeel van de nieuwbouwwoningen zij als sociale huurwoning gerealiseerd wenst te zien. Binnen dit aandeel wordt gedifferentieerd naar boven en onder de aftoppingsgrens. De gemeente beziet of een lagere grondprijs voor goedkopere sociale woningbouw gerechtvaardigd is.
4. De gemeente onderzoekt het komende half jaar welke ontwikkellocaties geschikt zijn om sociale huurwoningen toe te voegen.
5. De gemeente onderzoekt onder welke voorwaarden de corporaties die nu reeds actief zijn in Haarlem een preferente positie kunnen krijgen voor de bouw van sociale huurwoningen in Haarlem.
6. In het geval de nieuwbouw door een andere partij dan een woningcorporatie plaatsvindt, dan wordt deze partij zo mogelijk door de gemeente verplicht om - in afstemming met een corporatie die actief is in Haarlem - ook een bepaald percentage sociale huurwoningen te bouwen, vooral onder de aftoppingsgrens. Dit percentage sluit aan op het

woningbouwprogramma zoals dat wordt voorgesteld in de komende Woonvisie. De sociale huurwoningen worden aan de betreffende woningcorporatie in eigendom overgedragen onder de met haar overeengekomen (financiële) voorwaarden. Mochten de juridische middelen voor de gemeente niet toereikend zijn om deze afspraak na te komen, dan treedt zij z.s.m. in overleg met de corporaties om te zoeken naar een andere oplossing die recht doet aan de intenties achter deze afspraak.

2.4 Verhuringen en doorstroming

De corporaties streven naar minimaal 1.000 verhuringen per jaar. Zij gaan daarbij uit van 5% opzeggingen per jaar. Dit percentage lijkt realistisch, maar men blijft afhankelijk van het daadwerkelijke aantal huuropzeggingen. Dat aantal kan worden beïnvloed door huurders prikkels te geven (zie bijvoorbeeld afspraak 9), maar er worden natuurlijk geen huurders uitgezet om dit aantal te halen.

- 7. De corporaties zetten zich in om minstens 1.000 sociale verhuringen per jaar te realiseren.**
- 8. De corporaties zullen in principe 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag.**
- 9. In 2017 onderzoeken gemeente en corporaties op welke manier de woningruilapplicatie van Ymere kan worden ingezet voor het gezamenlijk bezit van de corporaties.**

2.5 Friends-contracten

Het is de bedoeling meer woningzoekende huishoudens te huisvesten. Friends-contracten geven daarvoor een mogelijkheid. Het gaat hierbij om de niet-DAEB woningen die zo met maatwerk aan huurtoeslaggerechtigden aangeboden worden.

- 10. Gemeente en corporaties onderzoeken óf en zo ja, op welke wijze, friends-contracten kunnen bijdragen aan een optimale benutting van de woningvoorraad.**

2.6 Tijdelijke contracten

De tijdelijke contracten bieden mogelijkheden om de voorraad efficiënter te benutten. Er is bereidheid om te experimenteren met de tijdelijke contracten op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt. Vooral de jongerencontracten bieden kansen.

- 11. Gemeente en corporaties onderzoeken op welke manier de tijdelijke contracten het beste kunnen worden ingezet.**

2.7 Woonlasten

De woonlast van een woning wordt mede bepaald door het (toekomstige) energieverbruik van de woning. Partijen willen voorkomen dat toekomstige huurders in een woning gaan wonen die eigenlijk duurder is dan zij op voorhand hadden verwacht. Tegelijkertijd willen ze inzichtelijk maken welke positieve consequenties energiebesparende maatregelen tot gevolg hebben en dat energiebesparende maatregelen werkelijk tot lagere woonlasten leiden. Er zal worden onderzocht in hoeverre de Woonlasten Waarborg hier ook een rol in kan spelen. (Zie de afspraken onder Duurzaamheid.) Uit het oogpunt van preventie

dienen tevens problemen bij de huurbetaling zo vroeg mogelijk te worden gesignaleerd en waar mogelijk opgelost.

- 12. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties trekken gezamenlijk op in de doorontwikkeling van een woonlastencalculator. Deze zal op termijn op de cijfers van het NIBUD worden gebaseerd. Ook wordt verder onderzocht of dit via Woonservice getoond kan worden aan woningzoekenden.**
- 13. Preventieve huisuitzettingen en andere maatregelen om problemen met huurbetaling te voorkomen, worden momenteel naar tevredenheid ingezet. Alle partijen zetten zich in om dit voort te zetten.**

2.8 Extra investeringen

- 14. Corporaties kunnen -na overleg met hun huurdersorganisaties- besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan de hogere inkomens. De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt de betreffende corporatie aan voor extra investeringen.**

3 Conceptafspraken Wijken

3.1 Inleiding

Haarlem wil graag een stad zijn met gemengde wijken waar het voor iedereen goed wonen is. Gemengd wil zeggen dat verschillende inkomensgroepen of huishoudenstypen in één en dezelfde wijk kunnen wonen. Dat hoeft niet te betekenen dat alle wijken hetzelfde zijn maar wel dat Haarlem zowel aan de oost- als aan de westkant van de stad gemengde wijken kent.

Haarlem werkt gebiedsgericht met een opgave die toegesneden is op vijf onderscheiden gebieden in de stad, te weten Noord, Zuidwest, Centrum, Schalkwijk en Oost - Waarderpolder. De opgave wordt voor vijf jaar vastgelegd en via gebiedsprogramma's verdeeld in jaarschijven. De programma's worden jaarlijks vastgesteld. Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat zowel bij de opgave als bij de jaarprogramma's bijdragen van alle partijen, zowel professionals als bewoners worden verwerkt. Met de uitvoering van de programma's wordt beoogd vitale wijken in de stad Haarlem te organiseren waar het goed wonen en werken is. Uit de samenwerking in eerdere projecten blijkt dat het wenselijk is om deze samenwerking in een zo vroeg mogelijk stadium actief op te zoeken.

Alle partijen willen bijdragen aan het tot stand brengen van vitale wijken en aan het behouden van deze vitaliteit. Dit betekent dat niet alleen wordt ingezet op woningen, maar ook op infrastructuur, bedrijfsontwikkeling, groenvoorzieningen en overige voorzieningen. Naast de ruimtelijke invalshoek is er aandacht voor verbetering van de leefbaarheid en voor sociale integratie. Dit onderstreept de noodzaak om een gedeelde visie hierop te hebben en waar nodig met verschillende partijen te werken aan de realisering hiervan. Corporaties en gemeente hebben de afgelopen jaren doorgewerkt aan de verbetering van een fors aantal buurten en wijken. Ondanks de crisis op de woningmarkt, de beperkingen in de investeringsruimte van woningcorporaties, en de beperkte middelen vanuit de gemeente voor de openbare ruimte zijn Delftwijk, Amsterdamse Buurten, Slachthuisbuurt, Parkwijk en Europawijk aangepakt en sterk verbeterd. Alhoewel bij een aantal wijken het sloop/nieuwbouwprogramma door corporaties is heroverwogen (Delftwijk), ligt er ook nog een opgave voor de komende jaren om de transformatie af te maken. Gedacht kan worden aan het versterken en borgen van de identiteit van gebieden met de identificatie van mogelijke dragers daarvan (denk aan het toevoegen van een icoon in de vorm van een initiatief of bouwwerk).

Partijen zijn het er over eens dat voor de Boerhaavewijk, Parkwijk, Meerwijk, Rozenprieel en Slachthuisbuurt ook komende periode aandacht en inzet noodzakelijk blijven. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat er vanuit de visie van de ongedeelde stad en de visie op de wijken voldoende sociale huurwoningen beschikbaar moeten zijn - dit alles binnen de kaders van de prestatieafspraken in het hoofdstuk Beschikbaarheid en betaalbaarheid.

- 1. Bij het opstellen van zowel de opgave (iedere vijf jaar) als bij de jaarprogramma's worden bijdragen van alle partijen - zowel professionals als bewoners – zoveel mogelijk meegenomen.**
- 2. De vastgoedprojecten en de projecten gericht op de vitaliteit van de wijken worden binnen dit kader en zoveel mogelijk in samenwerking gerealiseerd. Ook hierbij worden afspraken gemaakt over rollen, verantwoordelijkheden en het proces van samenwerking.**
- 3. In samenwerking met Platform 31 wordt in 2017 rondom stedelijke vernieuwing een pilot wijkontwikkeling 2.0 gestart.**

4. De gemeente stelt een Kansencarta op waarop locaties staan die vanuit ruimtelijk functioneel perspectief geïntensiveerd kunnen worden met daaraan gekoppeld een tijdhorizon.
5. De corporaties geven inzicht in hun meerjarige investeringsprogramma waarbij zij aangeven waar en wanneer zij sloop/nieuwbouw willen plegen.
6. In overleg wordt besproken waarom de locaties kansrijk zijn voor verdichting en welke gezamenlijke ambitie (incl. termijn) van toepassing is, welke schaal hiervoor geldt en de onderlinge rolverdeling en verantwoordelijkheden. De afspraken en termijn die hier uit voortkomen moeten recht doen aan de gedeelde belangen, waarbij rekening is gehouden met de individuele belangen van de afzonderlijke partijen. De afspraken worden vastgelegd in een ontwikkelplan (werknaam) voor de wijk en/of in het gebiedsprogramma. Daarin zijn ingrepen op elkaar afgestemd.
7. Bij sloop/nieuwbouw is het streven om het aantal sociale huurwoningen in corporatiebezit in stand te houden. Enige flexibiliteit voor een specifiek project is mogelijk, mits gecompenseerd elders - met toepassing van de principes van de ongedeelde stad - en op voorwaarde dat er voldoende ontwikkellocaties beschikbaar zijn.
8. Verdichting is een middel om woningen toe te voegen en te differentiëren. Deze verdichting dient te voldoen aan de kaders voor ruimtelijke kwaliteit.
9. De corporaties benoemen de kosten van de bouw van parkeergarages als een knelpunt in de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen. In 2017 wordt de dialoog met de gemeente om dit knelpunt nader te verkennen voortgezet. Daarbij worden randvoorwaarden besproken voor bovengrondse en ondergrondse parkeeroplossingen. Het resultaat dat wordt nagestreefd is een werkbare oplossing voor het realiseren van parkeren bij sociale woningbouw.

3.2 Verkoop

Partijen hebben de intentie om in het westelijke deel van de stad zo veel mogelijk bestaande sociale huurwoningen te behouden en nieuwe toe te voegen en zetten zich daar naar vermogen voor in. Corporaties geven aan dat ze in hun vastgoedstrategie voorsorteren op de ongedeelde stad. Onderstaande afspraak formuleert een uitgangspunt, waarmee de afname van het aantal sociale huurwoningen wordt beperkt.

10. **DAEB-bezit in een buurt met een percentage sociale huurwoningen in corporatiebezit lager dan 20% (zie tabel bijlage) mag niet worden verkocht, tenzij een woning meer dan 200 punten heeft, de woning niet past bij de portefeuillestrategie van de corporatie of wanneer die woning zich bevindt in een complex waarvoor de vereiste stappen om tot verkoop te komen al zijn genomen én waar al vóór 1 september 2016 woningen zijn verkocht. Er kan slechts na overeenstemming met de gemeente Haarlem én de betrokken huurdersorganisatie(s) van deze afspraak worden afgeweken. Deze afspraak zal komend jaar worden uitgewerkt, waarna hij jaarlijks wordt herijkt.**

4 Conceptafspraken Doelgroepen en maatschappelijk vastgoed

4.1 Inleiding

Woningcorporaties en gemeenten zetten zich samen in voor het huisvesten van groepen waarvoor een gebrek aan financiële middelen niet het enige struikelblok vormt om passende woonruimte te vinden.

De belangrijkste groepen worden op dit moment gevormd door:

- Statushouders
- Senioren
- Cliënten die uitstromen uit intramurale voorzieningen
- Overige zorgbehoevenden

De zelfredzaamheid van bewoners is het uitgangspunt bij de huisvesting van senioren en andere zorgdoelgroepen. De noodzakelijke ondersteuning bij zelfstandig wonen vindt in eerste instantie plaats vanuit mantelzorg. Voor aanvullende zorg is er een gemeenschappelijk vangnet onder meer vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). De toe- en doorgankelijkheid van woningen is een belangrijke voorwaarde om zelfstandig wonen mogelijk te maken. Daarnaast kunnen laagdrempelige ontmoetingsruimtes in woongebouwen positief bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van senioren.

Tenslotte hebben oudere huurders ook een eigen verantwoordelijkheid om tijdig een verhuisstap te maken naar een woning waar zelfstandig wonen mogelijk blijft, ook als zij te maken krijgen met fysieke beperkingen. Corporaties en gemeenten kunnen de juiste voorwaarden scheppen voor de benodigde bewustwording bij deze groep.

4.2 Statushouders

Gemeenten en woningcorporaties hebben de taak om statushouders te huisvesten. Gemeenten krijgen een wettelijke taakstelling van het Rijk ten aanzien van de huisvesting van statushouders. Woningcorporaties werken mee aan het realiseren van deze taakstelling omdat statushouders behoren tot hun doelgroep.

Complicerende factoren zijn de onzekerheid van de omvang van de instroom in de komende jaren en de verdrukking van overige woningzoekenden in een gespannen woningmarkt.

1. **Woningcorporaties spannen zich in grote mate in om de taakstelling van de gemeente te helpen realiseren.**
2. **Gemeenten en corporaties bespreken op welke manier er een balans gevonden kan worden tussen het belang van het huisvesten van bijzondere doelgroepen en dat van regulier woningzoekenden. De huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.**
3. **Woningcorporaties en gemeente hanteren een grens van maximaal 20% verhuringen van de vrijkomende sociale huurwoningen aan statushouders.**
4. **Woningcorporaties zoeken daarvoor in 2017 naar extra plaatsingsmogelijkheden voor statushouders en maken daarvoor gebruik van de ruimte die de wet momenteel biedt.**
5. **De gemeente Haarlem zoekt daarvoor ook in 2017 naar alternatieve locaties voor de huisvesting van statushouders.**

6. De gemeente Haarlem geeft in 2017 uitvoering aan het sociaal programma statushouders.

4.3 Toe- en doorgankelijkheid van woningen

Om gemeenten, woningzoekenden, woningcorporaties en zorgpartijen beter te informeren over de toegankelijkheid van woningen hebben de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland en lokale partijen een woningclassificatiesysteem ontwikkeld.

7. Woningcorporaties brengen in 2017 bij mutatie de toegankelijkheid van woningen in beeld conform het woningclassificatiesysteem en delen de gegevens met de gemeente.
8. De gemeente neemt de resultaten van de woningclassificatie op in de Woon zorg welzijn monitor.
9. Woningcorporaties adverteren vanaf 2018 woningen in Woonservice uitsluitend inclusief informatie over de toegankelijkheid van woningen conform het woningclassificatiesysteem.

4.4 Senioren

Senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Hiervoor is het noodzakelijk dat senioren tijdig de verhuistap maken naar een woning die traploos toegankelijk en doorgankelijk is. De woningcorporaties voeren verschillend beleid om de senioren hierin te faciliteren.

10. De gemeente Haarlem en de woningcorporaties spannen zich in om in 2017 gezamenlijk seniorenbeleid (waaronder verhuisvergoeding, huurprijsbeleid, inzetten verhuurmakelaar et cetera) te formuleren. Hierbij wordt ook Woonzorg Nederland betrokken. Uiterlijk voor de volgende prestatieafspraken ligt er een gezamenlijke regeling.

4.5 Zelfstandig wonen met maatwerkvoorziening

Om mensen zolang mogelijk in staat te stellen om zelfstandig te wonen is ondersteuning mogelijk vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Gemeenten geven uitvoering aan deze wet onder meer door maatwerkvoorzieningen aan te brengen in woningen. In het geval dat de huidige woning niet passend te maken is tegen acceptabele kosten wordt een WMO-indicatie plus verhuisadvies verstrekt.

11. De gemeente Haarlem levert alleen maatwerk bij het zoekproces aan WMO-huishoudens die daartoe zelf niet in staat zijn.
12. De gemeente Haarlem inventariseert van deze huishoudens de woningbehoefte voor wat betreft locatie, aantal kamers, toegankelijkheidsclassificatie, huurprijsklasse en overige voorzieningen en deelt de resultaten frequent met de woningcorporaties.
13. Woningcorporaties spannen zich in om zo snel mogelijk een woning te vinden die past bij de hiervoor genoemde inventarisatie van de gemeente Haarlem.
14. Woningcorporaties adverteren alle overige woningen waarin maatwerkvoorzieningen zijn aangebracht in Woonservice als WMO-woning, eventueel in combinatie met een minimum of maximum huishoudgrootte,

zodat huishoudens met een WMO-indicatie plus verhuisadvies hierop met voorrang kunnen reageren.

15. De gemeente Haarlem onderzoekt in 2017 samen met de corporaties de mogelijkheid en wenselijkheid om de huidige procedure 'toekennen maatwerkvoorzieningen' aan te passen met name voor wat betreft het toekennen van trapliften.

4.6 Cliënten die uitstromen uit een intramurale of residentiële voorziening

De veranderingen in het zorgstelsel vormen de basis voor de wens van gemeenten en zorgpartijen om de uitstroom uit intramurale voorzieningen te faciliteren. Cliënten die na een verblijf in een intramurale voorziening weer zelfstandig willen en kunnen wonen, vormen binnen de doelgroep van woningcorporaties een extra kwetsbare groep. Om deze reden is de regionale samenwerkingsovereenkomst 'contingentenregeling Zuid-Kennemerland' opgesteld. De komende twee jaar geven corporaties invulling aan deze samenwerkingsovereenkomst. Dit betekent het volgende:

16. Woningcorporaties in Zuid-Kennemerland stellen jaarlijks maximaal 52 woningen ter beschikking voor de huisvesting van cliënten die uitstromen uit een intramurale of residentiële voorziening. Daarnaast worden maximaal 10 woningen ter beschikking gesteld aan economisch dakloze gezinnen met kinderen onder de voorwaarde dat ze een inkomen hebben.
17. De gemeente Haarlem stelt in 2017 en 2018 maximaal € 10.000 exclusief BTW per jaar beschikbaar voor het zogenaamde 'calamiteitenvangnet'. Woningcorporaties kunnen hierbinnen, onder voorwaarden, aanspraak maken op vergoeding van niet op de cliënt verhaalbare kosten voor ontruiming en woningherstel.
Voor de vergoedingsvoorwaarden zie de brief van de gemeente Haarlem van 22 juni 2016, onderwerp Contingentenregeling Zuid-Kennemerland.
18. De gemeente Haarlem neemt in 2017 het initiatief om de bevindingen met het calamiteitenvangnet en het functioneren van de contingentenregeling te evalueren. Deze evaluatie kan met instemming van de betrokken partijen leiden tot bijstelling van afspraken tussen partijen.

4.7 Zelfstandig wonen met herstelondersteuning

Het rijksbeleid rondom de participatiemaatschappij was aanleiding voor het opstellen van het beleidskader Opvang, Wonen & Herstel 2017-2020 waarin een visie wordt gegeven op zo gewoon mogelijk wonen met herstelondersteuning voor cliënten maatschappelijke opvang, beschermd wonen en vrouwenopvang. Woningcorporaties kunnen zich vinden in het beleidskader en willen meewerken aan realisatie van de geformuleerde ambities voor wat betreft het versterken van zelfstandig thuis wonen van deze cliënten.

19. De gemeente Haarlem betreft de woningcorporaties bij het op te stellen uitvoeringsprogramma.
20. Woningcorporaties en gemeenten formuleren aan de hand van het uitvoeringsprogramma meer concrete prestatieafspraken voor 2018 ev.
21. Woningcorporaties spreken de intentie uit om samen met zorgorganisaties de mogelijkheden te onderzoeken voor de transformatie van functioneel

verouderd zorgvastgoed. De gemeente Haarlem ondersteunt dit onderzoek waar mogelijk.

4.8 Maatschappelijk vastgoed gericht op bevorderen langer zelfstandig wonen

De huurdersverenigingen leveren een actieve bijdrage aan de realisatie van prestatieafspraken. Laagdrempelige ontmoetingsruimten op complexniveau zijn van groot belang voor de sociale samenhang en voor het langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

- 22. Huurdersverenigingen inventariseren in 2017 de behoefte aan laagdrempelige ontmoetingsruimten op complexniveau. De uitkomsten worden meegenomen in de prestatieafspraken voor 2018 ev.**

5 Conceptafspraken Duurzaamheid

5.1 Inleiding

Gemeente, corporaties en bewoners hebben de afgelopen jaren samengewerkt aan de verduurzaming van de corporatievoorraad via de zogenaamde 'Watt voor Watt-aanpak'. Binnen dit programma zijn -naast de energetische verbetering van de voorraad via labelstappen- projecten uitgevoerd op het gebied van kennisuitwisseling, bewustwording en voorlichting. De doelstelling van 1500 woningen met 2 labelstappen of label B is in 2014 ruim behaald. De Watt voor Watt-aanpak is in 2015 en 2016 voortgezet.

De gemeenteraad van Haarlem heeft in januari 2016 doelen vastgesteld die aan de corporaties als kader zijn meegegeven voor het bod voor 2017. Het betreft ambities ten aanzien van de totstandkoming van 'Nul op de Meter'-woningen, woningen met A++ label, en indeling van woningcategorieën op basis van woonlasten (in plaats van huren).

De corporaties geven in hun biedingen aan dat deze ambities in samenhang met de andere opgaven (veel) te hoog liggen om uit te kunnen voeren. Ter voorbereiding van de prestatieafspraken zijn aan de hand van de door de raad vastgestelde ambities een viertal scenario's opgesteld en doorgesproken:

1. Watt voor Watt afspraken, 500 woningen, 2 labelstappen
2. Aedes afspraken, gemiddeld Label B 2020
3. Raadsmoties routekaart Nul op de Meter-woningen 2035 en woningen met label A
4. Gebiedsgericht scenario

De scenario's zijn toegespitst op de Haarlemse corporatievoorraad besproken en voor Schalkwijk en Haarlem Oost als pilot doorgerekend door het PICO (consortium van TNO, Geodan) op het milieurendement oftewel het aantal gram CO₂-winst per euro.

PICO is een geografisch informatiesysteem gericht op het verkennen van kansen voor energiebesparing en -opwekking. PICO berekent de CO₂-effecten van energierenovaties en energieopwekking (duurzame warmte, zon PV) maar ook de kosten en baten van maatregelen op gebiedsniveau. Er is hiermee nu dus een werkend rekenmodel waar corporaties en gemeente maatregelen in kunnen voeren en een routekaart energie per gebied kunnen maken.

Uit de PICO pilotberekeningen voor Schalkwijk en Haarlem Oost is recent het volgende gebleken:

1. Het Nul op de Meter-scenario levert de meeste CO₂-winst op. Echter de investeringen zijn op dit moment onrealistisch.
2. Het volledig benutten van zonne-energie potentie levert de meeste CO₂ - besparing op per euro.
3. Isolatiescenario's leveren de meest kosteneffectieve reductie op van het gebruik van energie.

Vanuit hun investeringscapaciteit –die ook voor andere doelstellingen aangewend moet worden- en hun reeds vastgestelde complexstrategie -waarbij verduurzaming doorgaans een onderdeel is van een bredere aanpak- zien corporaties geen mogelijkheden om meer labelstappen te zetten dan in de tabel is opgenomen. Noch het scenario waarbij de doelstellingen van het energie-akkoord leidend zijn, noch het scenario dat uitgaat van de ambities vanuit de gemeenteraad, worden daarmee gehaald. Partijen zijn het erover eens dat -binnen de gelimiteerde investeringsmogelijkheden - een gebiedsgerichte aanpak (scenario 4) kansen biedt om tot energiereductie (en daarmee CO₂-uitstoot) te komen.

Het kan gaan om slimme fysieke ingrepen (die al of niet ook een effect hebben op de energieprestatienorm) of om inzet op gedragsverandering.

5.2 Gebiedsgerichte Aanpak

Over het gekozen gebiedsgerichte scenario is nu geen inhoudelijke ambitie op te nemen, maar er kunnen wel procesafspraken worden gemaakt. Het scenario vraagt om uitwerking; Pico is daarvoor een goed instrument. Hoewel Schalkwijk misschien voor de hand liggend is vanwege de mogelijkheden voor alternatieve opwekbronnen, kan er ook worden gekozen voor een ander gebied. Juist daarom is het beter om in te zetten op gebieden en niet op individuele projecten.

- 1. Het gebiedsscenario wordt door de partijen gezamenlijk verder uitgewerkt in 2017 met Pico.**

5.3 Afspraken Lokaal Akkoord Haarlem en Klimaatconvenant Haarlem

- 2. In het Lokaal Akkoord Haarlem (2013-2016) is afgesproken dat er bij nieuwbouw minimaal een GPR van 7,5 wordt gerealiseerd. Er wordt afgesproken dat deze afspraak wordt gezien als een streven om hoger uit te komen en dat de berekening van de GPR bij alle nieuwbouwprojecten bij de monitoring wordt betrokken. Gemeente en woningcorporaties gaan daartoe per project gezamenlijk de GPR-score bepalen.**
- 3. Verzoeken van bewoners(commissies) die energiebesparende maatregelen wensen, worden zoveel mogelijk gehonoreerd, mits technisch en financieel-economisch doelmatig en passend in de complexbeheersplannen.**

5.4 Routekaart

De wens van de gemeente is om tot een routekaart te komen om de inzet van de corporaties te kunnen spiegelen aan de lange termijn ambities, in het bijzonder voor de doelstellingen van de gemeente om klimaatneutraal te zijn in 2030. Ieder jaar kan de routekaart tijdens de prestatieafspraken worden bijgewerkt.

- 4. Volgend jaar zijn meer data beschikbaar en kunnen ambities worden vastgelegd in de prestatieafspraken voor de daaropvolgende jaren.**
- 5. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties ondersteunen de lobby om de energieprestatievergoeding, de verhuurdersheffing en de knelpunten rond het passend toewijzingsbeleid te veranderen.**
- 6. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken gezamenlijk een plan (inclusief communicatie) om huurders meer bewust te maken van hun energieverbruik. Het streven is om dit, samenhangend met gedragsverandering, te verminderen met 0,5% per jaar.**
- 7. De corporaties doen, vooruitlopend op de wetgeving daaromtrent, voor elke nieuwbouwwoning onderzoek naar de mogelijkheden om deze energieneutraal te maken.**
- 8. De corporaties werken met de gemeente aan een gebiedsaanpak voor de inzet van duurzame warmte.**
- 9. Gemeente en corporaties onderzoeken in 2017 de mogelijkheden om meer gasloze woningen bij nieuwbouw en renovatie te realiseren.**

10. Gemeente en corporaties benutten de mogelijkheden optimaal om subsidies (o.a. STEP) te werven.

11. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties organiseren een sessie om te onderzoeken of de resultaten uit projecten kunnen worden gerepliceerd. Onder andere wordt onderzocht of de waarborg van gelijkblijvende woonlasten (die met de aannemer is overeengekomen) ook voor andere projecten inzetbaar is.

5.5 Monitoring

12. Voor de monitoring delen de woningcorporaties de gegevens van de Aedes-benchmarken (Shaere). Deze worden jaarlijks aangeleverd.

6 Bijlagen

6.1 Ontwikkeling woningvoorraad in aantallen en percentages

	Aantal sociaal verhuurde woningen			
	Actueel eind 2015	in % eind 2015	Prognose eind 2020	Prognose eind 2025
Ymere	8.678	41%	8.092	8.092
Pré Wonen	7.510	36%	7.434	7.800
Elan Wonen	4.820	23%	4.600	5.000
Totaal	21.008	100%	20.126	20.892

	Aantal woningen naar nettohuurprijscategorie				Totaal aantal woningen
	< lage aftoppings- grens	< hoge aftoppings- grens	< liberali- satie- grens	vrije sector	
<u>Ultimo 2015</u>					
Ymere	5.795	898	1.985	413	9.091
Pré Wonen	6.189	573	748	496	8.006
Elan Wonen	3.370	520	930	290	5.110
Totaal	15.354	1.991	3.663	1.199	22.207

<u>Ultimo 2020</u>					
Ymere	5.404	837	1.851	572	8.664
Pré Wonen	5.226	661	1.547	490	7.924
Elan Wonen	2.930	640	1.030	450	5.050
Totaal	13.560	2.138	4.428	1.512	21.638

<u>Ultimo 2025</u>					
Ymere	5.404	837	1.851	572	8.664
Pré Wonen	5.483	694	1.623	400	8.200
Elan Wonen	3.185	695	1.120	350	5.350
Totaal	14.072	2.226	4.594	1.322	22.214

Cijfers zijn niet beschikbaar. Onderverdeling is afgeleid.

6.2 Verdeling bezit over wijken

	Nr	Aantal woningen	% sociaal 2016	Aantal koop- woningen	Aantal huurwoningen corporaties	Aantal huurwoningen particulieren	% sociaal nieuw (opg. corporaties)	Absoluut aantal totaal
Oude stad	1	7.601	13	3.513	983	3.105	12	7.601
Haarlemmerhoutkwartier	2	5.878	16	3.634	966	1.278	16	5.878
Zijlwegkwartier	3	3.822	15	2.509	571	742	13	3.822
Houtvaartkwartier	4	3.263	16	2.186	520	557	16	3.263
Duinwijk	5	2.486	14	1.701	346	439	14	2.486
Waarder- en veerpolder	6	755	26	414	200	141	24	755
Amsterdamse wijk	7	3.984	43	1.702	1.727	555	41	3.982
Slachthuiswijk	8	2.925	71	662	2.088	175	62	2.934
Parkwijk	9	3.167	48	1.116	1.524	527	39	2.839
Transvaalwijk	10	4.081	18	2.313	754	1.014	16	4.081
Indische wijk	11	3.829	21	2.478	788	563	20	3.848
Ter Kleefkwartier	12	5.253	15	3.563	774	916	13	5.253
Te Zaanenkwartier	13	3.931	13	2.811	512	608	13	3.931
Vogelenwijk	14	2.116	14	1.519	293	304	14	2.116
Delftwijk	15	2.696	59	929	1.580	187	55	2.696
Vondelkwartier	16	2.206	36	1.208	784	214	40	2.370
Spaarndam	17	300	23	177	70	53	23	300
Europawijk	18	4.958	50	1.662	2.471	825	49	4.958
Boerhaavewijk	19	2.754	61	898	1.677	179	60	2.676
Molenwijk	20	3.964	39	2.090	1.534	340	33	3.964
Meerwijk	21	3.627	79	628	2.881	118	77	3.627
Totaal		73.596	31	37.713	23.043	12.840	29	73.380

NB: percentage niet van nieuw aantal woningen (overige nieuwbouw niet meegerekend)