



Onderwerp Vaststellen Prestatieafspraken 2019 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurdersorganisaties	
Nummer	2018/736194
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Magré, E.C.C.
Telefoonnummer	023-5115537
Email	emagre@haarlem.nl
Kernboodschap	Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht een redelijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid. In 2017 zijn kaderafspraken vastgesteld voor de periode 2018 – 2021. Aan de hand van de biedingen van de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere zijn dit jaar met deze corporaties en hun huurdersorganisaties aanvullende prestatieafspraken opgesteld voor 2019. Deze bevatten de jaarafspraken voor 2019, en herziene kaderafspraken voor het thema Duurzaamheid.
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie ontwikkeling. Tijdens de behandeling van de informatienota over de biedingen (2018/387442) is dit aan de commissie toegezegd .
Relevante eerdere besluiten	Collegebesluit ‘Vaststellen Prestatieafspraken 2018 t/m 2021 “Samen Verder” met woningbouwcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en huurdersorganisaties’ (2017/495886) zoals besproken in de commissie ontwikkeling van 30 november 2017. In dit document refereren we naar dit besluit over meerjarige prestatieafspraken in korte formulering als: ‘kaderafspraken 2018 – 2021’. Informatienota ‘Prestatieafspraken 2019 met woningcorporaties – Biedingen corporaties’ (2018/387442) Woonvisie Haarlem 2017 – 2021 “Doorbouwen aan een (t)huis”(2017/047534) zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 16 maart 2017

<p>Besluit College d.d. 20 november 2018</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders besluit:</p> <p>1. De bijgevoegde prestatieafspraken 2019 vast te stellen, bestaande uit jaarafspraken voor 2019 en het herziene hoofdstuk Duurzaamheid (kaderafspraken). De prestatieafspraken dragen bij aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen - De sociaal maatschappelijke inzet voor de diverse doelgroepen - Leefbare wijken - Duurzaamheid <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
--	---

1. Inleiding

In 2017 zijn er kaderafspraken vastgesteld voor de periode 2018-2021. Het is voor gemeente, corporaties en huurdersorganisaties een wettelijke verplichting om jaarlijks prestatieafspraken te maken. Hierin wordt vastgelegd welke bijdrage de corporaties het komende jaar leveren aan het realiseren aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. In de prestatieafspraken wordt ook vastgelegd hoe partijen gaan samenwerken om deze afspraken te kunnen realiseren.

De prestatieafspraken van 2019 worden vastgesteld als aanvulling op de kaderafspraken 2018-2021. Een uitzondering is het hoofdstuk Duurzaamheid in de prestatieafspraken 2019. Dit zijn nieuwe kaderafspraken voor de gehele looptijd en een vervanging van het hoofdstuk zoals dit vorig jaar is vastgesteld.

In de jaarafspraken 2019 staan onder andere praktische werkafspraken die gaan over het monitoren en bespreken van resultaten, afspraken over het optimaliseren van lopende processen en afspraken over nieuwe werkzaamheden of projecten. Andere afspraken zijn voldoende belicht in de kaderafspraken en hebben een structurele plek gevonden in de uitvoering en monitoring. Over deze aspecten zijn daarom geen nieuwe jaarafspraken opgenomen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:



- 1 De bijgevoegde prestatieafspraken 2019 vast te stellen, bestaande uit jaarafspraken voor 2019 en het herziene hoofdstuk Duurzaamheid (kaderafspraken). De prestatieafspraken dragen bij aan:
 - De beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen
 - De sociaal maatschappelijke inzet voor de diverse doelgroepen
 - Leefbare wijken
 - Duurzaamheid

3. Beoogd resultaat

Door het besluit om de jaarafspraken 2019 vast te stellen wordt gezamenlijk verder gewerkt aan onder andere de groei van de woningvoorraad, komen woningen beschikbaar voor verschillende doelgroepen (naar inkomen, en voor bijzondere doelgroepen), werken we verder aan het verduurzamen van de woningvoorraad, en werken we samen aan leefbare wijken.

4. Argumenten

4.1 De prestatieafspraken sluiten aan op de programmabegroting, passen in het vastgestelde beleid van de Woonvisie, en het coalitieakkoord

De prestatieafspraken dragen bij aan programma 4 'duurzame stedelijke ontwikkeling' en de ambities zoals die verwoord zijn in de Woonvisie omdat de afspraken zich richten op een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad. Bij het maken van de prestatieafspraken is daarnaast ook rekening gehouden met de ambities uit het coalitieakkoord voor zover deze afwijken van wat in de Woonvisie is vastgesteld.

4.2 De nieuwbouwproductie is hoger dan vorig jaar besproken in de kaderafspraken, waarmee de corporaties tegemoet komen aan de hogere nieuwbouwambitie in het coalitieakkoord

In de kaderafspraken werd uitgegaan van het bouwen van 1877 nieuwe woningen in de periode 2017-2026, waarvan 705 woningen op nog te verwerven locaties.

In de biedingen van dit jaar is opgenomen dat de corporaties begroot hebben om in de volgende periode van 10 jaar (2018-2027) in elk geval 2300 woningen te bouwen (waarvan 670 op nog te verwerven locaties). Dat is al een toename, en daarnaast is de verwachting dat er in de periode 2023-2027 aanvullende financiële ruimte zal zijn om nog eens 900 woningen extra te bouwen, waarmee het totaal komt op 3200 woningen tot het jaar 2027. Grootste uitdaging op dit thema zit hem in de nog te verwerven locaties, en het daadwerkelijk realiseren van deze aantallen. Daarom wordt in de prestatieafspraken voor 2019 focus gelegd op het beschikbaar krijgen van locaties via de samenwerking met marktpartijen en de inzet van instrumentarium .

4.3 Het hoofdstuk Duurzaamheid uit de kaderafspraken is geactualiseerd en biedt daarmee richting aan de werkzaamheden op dit gebied

De grootste wijziging in dit hoofdstuk ten opzichte van vorig jaar is het schrappen van de afspraken rond aardgasvrij bouwen. Door een wetswijziging is het bouwen van aardgasvrije nieuwbouw een vanzelfsprekendheid geworden. Verder is er in de kaderafspraken meer aandacht voor de energietransitie en de samenwerking op dit thema. Onderdeel daarvan is uiteraard ook de verduurzaming van de bestaande voorraad. In de afspraken is opgenomen dat corporaties en gemeente gezamenlijk aan de slag gaan met de 'gebiedsgerichte vastgoedscan'. Deze methodiek wordt aangeboden door het Servicepunt Duurzame Energie van de provincie NH, en borduurt voort op de update van het energieonderzoek van CE Delft¹ wat op dit moment wordt uitgevoerd. Gezamenlijk draagt dit bij aan de verdere invulling van de transitievisies die per wijk moeten worden opgesteld. In het hoofdstuk duurzaamheid is verder uiteraard nog steeds aandacht voor thema's als duurzaam gedrag, het opwekken van energie, en de mogelijkheden rond thema's als circulariteit en klimaatadaptatie worden verder verkent.

4.4 Er zijn aanvullende afspraken gemaakt over de sociaal maatschappelijke inzet van de corporaties

Het resultaat tot nog toe van de taskforce 'huisvesting bijzondere doelgroepen' (eindresultaat wordt nog besproken met de raad) heeft duidelijk gemaakt dat het op korte termijn erg lastig is om voldoende tijdelijke huisvesting te realiseren. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de gemeente de komende jaren werkt aan de transformatie van panden (onder voorbehoud van besluitvorming in de raad). De corporaties hebben aangegeven hier een rol in te kunnen spelen. Mede vanwege dit beperkte resultaat, en de tijd die het vergt om hier daadwerkelijk woonruimte te realiseren is met de corporaties voor de jaren 2018 en 2019 een tijdelijke ophoging van de contingenten afgesproken.

Met de corporaties is besproken wat de mogelijkheden zijn indien er toch nieuwe locaties worden gevonden om extra tijdelijke woningen te realiseren voor bijzondere doelgroepen. De corporaties hebben het realiseren van tijdelijke huisvesting op dit moment niet ingerekend in hun biedingen, dus een dergelijk project kan niet zonder meer 'bovenop' het nieuwbouwprogramma worden gerealiseerd. Er is daarom afgesproken om daarover het gesprek aan te gaan wanneer die situatie zich voordoet.

4.5 De overige afspraken zijn een voortzetting van de afspraken van vorig jaar

Voor alle overige thema's zijn jaarafspraken gemaakt die voortborduren op de samenwerking tussen huurders, gemeente en corporaties, waarbij ook aandacht is voor onderwerpen als betaalbaarheid, (duur) scheefwonen, doorstroom, passend toewijzen en wijken en leefbaarheid (zie bijlage A).

¹ Het energieonderzoek 'Haarlem zonder aardgas' van december 2016 wordt geüpdate door onderzoeksbureau CE Delft. Dit onderzoek is de basis van Haarlem aardgasvrij 2040 en moet periodiek worden bijgesteld. Het onderzoek laat zien welke duurzame energie en welke techniek per wijk het meest voordelig is.



5. Risico's en kanttelingen

5.1 Om de beoogde nieuwbouw van sociale huurwoningen tot stand te brengen is gemeentelijke inzet nodig

Het blijft een uitdaging om voldoende locaties te vinden voor het realiseren van de beoogde aantallen sociale nieuwbouwwoningen. Er is afgesproken om gezamenlijk een opdracht te verstrekken aan het landelijk expertteam woningbouw om partijen hierbij te ondersteunen. Verder organiseren we een samenwerkingstafel met corporaties, gemeente en ontwikkelaars om elkaar nog beter te vinden, en kansen te benutten.

5.2 De ambitie ten aanzien van de voorraad sociale huur vraagt op de langere termijn mogelijk om aanvullende inzet van andere partijen

Voor de komende jaren hebben de corporaties nog voldoende extra investeringsruimte voor nieuwbouw op nog te verwerven locaties. De grootste uitdaging zit dus bij het daadwerkelijk realiseren van deze nieuwbouw. Pas nadat dit gerealiseerd is wordt het relevant om inzichtelijk te maken of het noodzakelijk is om ook andere corporaties of ontwikkelaars te benaderen. De corporaties hebben aangegeven dat indien dit werkelijk noodzakelijk blijkt, zij ook zelf bereid zijn om samenwerking aan te gaan met andere corporaties. Voor de komende jaren ligt de focus echter bij het verwerven van locaties.

5.3 Afspraken op gebied van duurzaamheid moeten volgend jaar wellicht opnieuw herzien worden.

De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan nog steeds in hoog tempo door. In 2019 zitten we halverwege de looptijd van de kaderafspraken. Insteek is om dan alle thema's opnieuw tegen het licht te houden, en bij te stellen indien nodig. Het thema duurzaamheid zal daar dan in worden meegenomen.

5.4 De corporaties maken een voorbehoud in verband met onzekerheid over belastingmaatregelen

De corporaties hebben hun biedingen gebaseerd op de huidige situatie. Daarbij is er onzekerheid over de financiële mogelijkheden wanneer er belastingmaatregelen wijzigen. In de inleiding van de prestatieafspraken is concreet opgenomen dat als de wetswijziging ten aanzien van de ATAD-maatregel (Anti Tax Avoidance Directive) doorgang vindt, dat de corporaties dan moeten bekijken welke gevolgen dit heeft voor de uitvoering van de prestatieafspraken.

6. Uitvoering

- Na instemming door alle partijen worden de prestatieafspraken ondertekend. De afzonderlijke huurdersorganisaties tekenen ieder voor zich.

7. Bijlagen

- Bijlage A: Prestatieafspraken Haarlem 2019