



|   |   |
|---|---|
| <b>Onderwerp</b><br>Addendum op Prestatieafspraken 2022-2025 met Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en huurdersorganisaties |   |
| Nummer  | 2023/404781   |
| Portefeuillehouder  | Roduner, F.J.   |
| Programma/beleidsveld   | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling  |
| Afdeling  | ECDW  |
| Auteur  | Magré, E.C./Hillege, P.   |
| Telefoonnummer  | 023-5115537   |
| Email   | <a href="mailto:emagre@haarlem.nl">emagre@haarlem.nl</a>  |
| Kernboodschap   | <p>De gemeente Haarlem, de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en hun huurdersorganisaties hebben in 2022 de meerjarige Prestatieafspraken Haarlem 2022 – 2025 ondertekend.</p> <p>Bij het vaststellen van deze afspraken werd landelijk de korting en later de afschaffing van de verhuurdersheffing al aangekondigd. Er is toen afgesproken om zodra de afschaffing definitief geregeld was een addendum vast te stellen op deze meerjarige afspraken waarin wordt vastgelegd waar de extra vrijgekomen middelen van de corporaties aan zullen worden besteed.</p> <p>Medio 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken (NPA) vastgesteld als invulling van de afschaffing van de verhuurderheffing. Een belangrijk onderdeel van deze afspraken betreft de inzet op betaalbaarheid. Deze NPA zijn leidend voor afspraken op lokaal niveau.</p> <p>In het addendum zijn aanvullende afspraken vastgelegd over de beperking van verkoop van corporatiewoningen, met name aan de westkant van de stad, versnelling van het verbeteren van woningen met EFG label en het behoud (en zo mogelijk vergroten) van de inzet op nieuwe sociale huurwoningen. De uitvoeringstermijn valt binnen dezelfde periode als de meerjarige afspraken (tot eind 2025).</p> |
| Behandelaar voor commissie  | Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie ontwikkeling. Bij het bespreken in de commissie ontwikkeling van de meerjarige prestatieafspraken 2022-2025 is genoemd dat er nog een addendum zou volgen vanwege het afschaffen van de verhuurdersheffing en is toegezegd om dit addendum ook te bespreken in de commissie.  |
| Relevante eerdere besluiten   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Collegebesluit Meerjarige Prestatieafspraken 2022 – 2025 met woningcorporaties en huurdersorganisaties Elan Wonen, Pre Wonen, Ymere (<a href="#">2022/0 067145</a>) in commissie ontwikkeling van 14 april 2022</li></ul>   |





Op basis van de inhoud van de NPA en deze bieding zijn begin dit jaar de inhoudelijke gesprekken gestart met de woningcorporaties en de huurderorganisaties over de aanvullende afspraken. De inzet van de gesprekken waren de doelstellingen zoals die in het coalitieakkoord zijn opgenomen. Dit leverde een intensief proces op waarin op de verschillende thema's stevig is onderhandeld. Hiermee is een maximaal resultaat behaald, dat is vastgelegd in dit addendum op de Prestatieafspraken 2022-2025. In dit collegebesluit wordt per thema ingegaan op de afspraken zoals die zijn opgenomen in het addendum.

## **2. Besluitpunten college**

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- het addendum op de Prestatieafspraken 2022-2025 vast te stellen, waarin de extra inzet van de corporaties als gevolg van het afschaffen van de verhuurdersheffing wordt vastgelegd.

## **3. Beoogd resultaat**

Met dit besluit wordt de verkoop van sociale huurwoningen beperkt (met name aan de westkant van de stad), wordt de ambitie over groei van de voorraad verankerd en wordt het terugbrengen van woningen met EFG label versneld met een fors hogere energetische kwaliteit dan is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken.

## **4. Argumenten**

*1 Het addendum is in lijn met de ambities van het coalitieakkoord, de Woonvisie en Nationale Prestatieafspraken*

De in 2022 vastgestelde meerjarige afspraken waren gebaseerd op de ambities zoals opgenomen in de Woonvisie. Er zijn daarbij afspraken vastgelegd over de diverse onderwerpen van het volkshuisvestelijk beleid: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit, bijzondere doelgroepen, sociaal-maatschappelijke inzet en leefbaarheid. Op basis van de afschaffing verhuurdersheffing zijn op deze thema's ook landelijke prestatieafspraken gemaakt. Zo is op het gebied van betaalbaarheid/huurmatiging afgesproken dat de jaarlijkse huursomstijging de komende jaren beperkt wordt tot cao-loonontwikkeling – 0,5% en wordt de huur van huishoudens met een inkomen tussen de 100 en 120% van het sociaal minimum verlaagd wanneer deze boven de €575,- is. Op het gebied van leefbaarheid is afgesproken dat corporaties extra gaan investeren in de aanpak van vocht en schimmel, in de realisatie van geclusterde woningen voor ouderen, in schone en veilige wijken en in het verbeteren van woningen in slechte staat van onderhoud. Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente in Haarlem hebben vastgesteld dat deze landelijke afspraken kaderstellend zijn of goed aansluiten bij de reeds gemaakte afspraken. Voor de aanvullende afspraken is de focus daarom gelegd op voorraadontwikkeling en duurzaamheid, aansluitend bij de in het coalitieakkoord opgenomen ambities.

## *2 De afspraken in het addendum sluiten aan bij de financiële mogelijkheden van corporaties.*

Corporaties hebben nadat de nationale prestatieafspraken waren ondertekend nieuwe doorrekeningen gemaakt op basis waarvan de financiële ruimte voor aanvullende afspraken is bepaald. Hieruit is naar voren gekomen (zie ook bijlage B) dat de extra ruimte ten opzichte van eerdere verwachte effecten van afschaffen verhuurdersheffing een stuk lager uitvalt dan verwacht. Dit is overigens een landelijk beeld.

Corporaties geven aan dat de omstandigheden op de markt het tot een uitdaging maken om de afgesproken nieuwbouw daadwerkelijk te realiseren. Door bouwkostenstijgingen vallen zowel onderhoudswerkzaamheden als renovatie en nieuwbouw veel hoger uit dan oorspronkelijk begroot. De corporaties geven aan dat ze zonder de afschaffing van de verhuurdersheffing de ambities uit de Prestatieafspraken 2022-2025 niet overeind hadden kunnen houden.

Een groot deel van de extra investeringsruimte gaat naar landelijke maatregelen rond betaalbaarheid, en een groot deel gaat naar het opvangen van kostenstijgingen en inflatie. Daarnaast gaat er vanuit de Nationale Prestatieafspraken ook veel investeringskracht naar de aanpak van EFG labels. Toch kan er ook extra investeringskracht naar de woningbouw waardoor we de ambities rond de nieuwbouw (3180 woningen toevoegen in de periode t/m 2030) en de netto groei (totaal 1900 t/m 2030) opnieuw op hebben genomen in dit addendum, met daarbij de verwachting dat dit uiteindelijk hoger uit zal vallen. Conform de huidige biedingen komen de woningcorporaties uit op een sociale voorraad van ca 23.100 woningen eind 2030.

## *3 De corporaties voeren een verdere beperking door van de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen, met name in Haarlem West*

Op basis van het coalitieakkoord (ambitie om te stoppen met verkoop van sociale huurwoningen in Haarlem West) en de motie 'Stop de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen' hebben de corporaties een verdere beperking van hun verkoop én liberalisatie doorgevoerd. De verwachte verkopen dalen hierdoor met ca 45% in de periode 2022-2026. In Haarlem-West worden dan per jaar (exclusief Rozenprieel) volgens deze bijgestelde cijfers ongeveer 4 woningen per jaar verkocht door de 3 corporaties gezamenlijk. Daartegenover staat een woningproductie in de westkant van de stad in deze periode van totaal ca 350 sociale huurwoningen. Dat zijn ruim 200 woningen meer dan waarmee is gerekend bij het vaststellen vorig jaar van de prestatieafspraken 2022-2025. De corporaties geven aan hiermee maximaal te zijn tegemoet gekomen aan de wens van het college. De woningen die op de verkooplijst blijven staan betreffen zeer ruime woningen met deels een monumentale status die de corporaties niet in beheer kunnen houden. Een aantal van deze (niet monumentale) zeer ruime grondgebonden woningen zijn extra uit de verkooplijst gehaald en kunnen behouden blijven voor de verhuur, maar dan in de vrije sector. Daarbij wordt gezocht naar een maatschappelijke invulling door deze woningen in te zetten voor bijvoorbeeld woningdelen of voor verhuur aan organisaties die daar een beschutte woonvorm kunnen aanbieden.\



*4 De corporaties zetten de verdere vrijkomende investeringsruimte vooral in op de versnelde aanpak van woningen met een energielabel EFG.*

Vergeleken met de aantallen in de meerjarige prestatieafspraken gaat er flink meer inzet naar het isoleren van woningen met een laag energielabel. Onder begeleiding van een extern bureau is er door gemeente en corporaties een scenariostudie uitgevoerd (zie bijlage D) naar de effecten van sneller isoleren (naar label D) of beter isoleren in streefjaar 2026 of 2028. Daarbij is onder andere onderzocht wat dit betekent voor de hoogte van de investeringen, naar de energiebesparing voor bewoners, naar de doorlooptijden en uitvoeringscapaciteit en is een aantal risicofactoren in kaart gebracht.

Uit de scenariostudie kwam een duidelijk advies om te gaan werken met een gemengd scenario (deels naar label A in renovatieaanpak, en deels naar label D of beter in een isolatie aanpak) met een uitvoeringsperiode tot eind 2028. Daarbij voldoen de corporaties niet aan de ambitie uit het coalitieakkoord om de EFG aanpak voor 2026 afgerond te hebben. Maar de corporaties presteren wel duidelijk veel beter dan wat is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken (alle woningen naar label D eind 2028). Door deze gemixte aanpak maken veel meer woningen een grotere labelsprong waarmee de energiebesparing bij deze woningen ook hoger uitvalt. Gezien de doorlooptijden van projecten blijkt het bovendien praktisch gezien onuitvoerbaar om deze aanpak voor 2026 te hebben uitgevoerd.

In de afbeelding in het addendum is te zien dat in deze aanpak niet alleen de aantallen woningen met EFG label flink afnemen in 2026, maar dat ook het aantal woningen met label D verder afneemt, terwijl het aandeel A, B,C verder stijgt. In deze afbeelding zijn wel ook de monumenten opgenomen (waarvoor landelijk en lokaal een uitzondering is afgesproken). In deze afbeelding zijn de effecten van sloop-nieuwbouw niet opgenomen.

*5 Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente willen extra aandacht besteden aan energiebewust gedrag omdat dit een zeer groot effect heeft op de uiteindelijke energiebesparing na isolatie.*

Uit onderzoek blijkt (zie bijlage D, tabel 4) dat bij een EFG aanpak naar label A bij gelijkblijvend gedrag ca 70% bespaard kan worden op het verwarmen van de woning, maar in de praktijk blijkt uit verbruikscijfers dat bewoners door aanpassing in hun gedrag maar 40% besparen. Een zelfde verhouding ziet men bij een aanpak tot label D (theoretisch 40%, in de praktijk slechts 10%). Het is belangrijk dat bewoners zich hier vooraf goed bewust van zijn. Ze hebben zelf een grote invloed op de uiteindelijke besparing na isolatie van de woning. Daarom is afgesproken dat de woningcorporaties op het moment dat de woning wordt aangepakt hun bewoners hier goed over informeren. Daarnaast hebben de huurdersorganisaties aangegeven hierin een actievere rol te willen nemen waar het gaat om de algemene informatievoorziening over dit onderwerp (in samenwerking met corporaties en gemeente).

In het kader van bewustwording is daarnaast afgesproken om voor woningzoekenden meer aandacht te vestigen op het energielabel in de advertentie op Woonservice, zodat dit makkelijker kan worden betrokken bij het selecteren van de juiste woning. Op dit moment staat het energielabel al wel

standaard opgenomen in de advertentietekst. Maar dit is alleen zichtbaar als je de advertentie openklapt.

*6 Gemeente en corporatie gaan samenwerken bij Soortenbescherming (Flora en Fauna onderzoeken) en bij de isolatieaanpak van 'gemengd woningbezit' (particulier bezit en corporatiebezit) om vertraging te voorkomen in de uitvoering van isolatiewerkzaamheden of versnelling tot stand te brengen.*

Bij isolatiewerkzaamheden moet vooraf onderzoek worden gedaan naar bijvoorbeeld de aanwezigheid van vleermuizen, moeten eventuele mitigerende maatregelen worden getroffen en moet een vergunning worden verleend door de Provincie. Dit kan per project veel vertraging opleveren. Door gezamenlijk op te trekken als gemeente en corporaties en op grotere schaal onderzoek te doen en mitigerende maatregelen te treffen kan veel tijdswinst worden behaald. Hiertoe is een plan van aanpak in voorbereiding waarin gestreefd wordt naar een gebiedsontheffing. Gemeente en corporaties gaan daarnaast intensiever samenwerken bij de aanpak van VvE's en gespikkeld bezit om vertraging van de corporatieaanpak te voorkomen, en de isolatieaanpak bij particulieren te versnellen. Daarbij zal de gemeente de particuliere eigenaren adviseren en ondersteunen zodat in de uitvoering gezamenlijk kan worden opgetrokken met de woningcorporaties.

*7 Gemeente Haarlem en de woningcorporaties zetten zich primair in om voldoende sociale huurwoningen toe te voegen maar nemen de ruimte om in bepaalde gevallen ook middenhuur woningen toe te voegen*

In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat woningcorporaties gezamenlijk op landelijk niveau 50.000 middenhuur woningen toe zullen voegen. In Haarlem is sinds eind 2018 de Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment van kracht, waarmee bij nieuwbouwprojecten gestuurd wordt op 40% sociale huur en 40% middelduur (huur en koop). In november 2022 zijn deze kaders nog verder aangescherpt<sup>1</sup>. Uit de monitor plancapaciteit blijkt dat deze kaders en instrumenten effect hebben, waardoor vooralsnog de behoefte aan middeldure huurwoningen voldoende opgepakt wordt door de markt. Het is daarom goed dat de focus van de corporaties in Haarlem vooral blijft liggen bij de sociale huur. We zien echter ook dat er projecten zijn waarbij inzet op middeldure huur van belang is ten behoeve van de realisatie van de sociale huur, voor de realisatie van aanbod voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld in combinatie van wonen en zorg) en/of waar inzet op middeldure huur door corporaties het beheer van een te bouwen complex vergemakkelijkt. We hebben een afspraak opgenomen waarin deze voorwaarden zijn vastgelegd.

---

<sup>1</sup> Onder de titel: 'Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment'



### *8 Dit collegebesluit heeft geen financiële consequenties*

In het addendum staan geen financiële toezeggingen richting de woningcorporaties. Gemeentelijke taken die genoemd worden kunnen uitgevoerd worden binnen de bestaande formatie. Er wordt wel verwezen naar bestaande middelen (reserve ongedeeld stad, en huidig duurzaamheidsbudget) en er wordt aangegeven dat er onderzoek gedaan wordt of er aanvullend budget kan worden gevonden om in te zetten voor de EFG aanpak of het nog uitgebreider bestrijden van energiearmoede. Dit verloopt indien van toepassing een regulier besluitvormingsproces dat los staat van dit collegebesluit.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

*Partijen zijn afhankelijk van meerdere externe factoren bij het realiseren van de Prestatieafspraken*

Zoals eerder al beschreven hebben de gestegen bouwkosten een groot effect op de investeringscapaciteit van de woningcorporaties en dit maakt ook de onderhandelingen met marktpartijen over het uitnemen van sociale huurwoningen extra lastig. Bij het herfinancieren van leningen ondervinden de corporaties een groot effect door de gestegen rentes. Daarnaast blijft ook de stikstofproblematiek een complicerende factor. De beschikbaarheid van voldoende capaciteit bij zowel corporaties, gemeente als bij de marktpartijen blijft ook een zorg.

De huidige afspraken zijn gebaseerd op wat de woningcorporaties op dit moment kunnen inschatten wat haalbaar is. Wanneer bovenstaande factoren verder tegenvallen kan het noodzakelijk zijn om de Prestatieafspraken inclusief Addendum bij te stellen. Dat zelfde principe wordt ook gehanteerd wanneer de gemeente door deze externe factoren niet kan voldoen aan de gemaakte afspraken over de gemeentelijke inzet bij de prestatieafspraken.

### **6. Uitvoering**

Na besluitvorming in het college gaat dit besluitstuk ter bespreking naar de commissie ontwikkeling. Na behandeling in de commissie zal het addendum worden ondertekend. De aanvullende afspraken maken vanaf dan onderdeel uit van de meerjarige Prestatieafspraken 2022 – 2025, en worden meegenomen in de jaarlijkse monitoring van de Prestatieafspraken.

### **7. Bijlagen**

- A Addendum bij Prestatieafspraken 2022-2025
- B Cijfermatig totaal overzicht biedingen i.v.m. afschaffing verhuurdersheffing
- C Toelichtende memo's van de 3 woningcorporaties bij de cijfermatige bieding
- D Scenariostudie EFG aanpak