

Onderwerp: Vaststellen Prestatieafspraken Haarlem 2017 (met Elan wonen, Pré Wonen, Ymere en huurdersvertegenwoordiging)

BBV nr: 2016/513555

1. Inleiding

Woningbouwcorporaties zijn wettelijk verplicht een redelijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, bewonersorganisatie en de woningcorporatie. Het maken van prestatieafspraken is sinds de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 een jaarlijks terugkerend proces waarbij het college bevoegd is om de prestatieafspraken te maken.

Het vigerende Haarlemse volkshuisvestelijke beleid is opgenomen in de Woonvisie *Haarlem, duurzaam ongedeelde woonstad* (raad, 19 juli 2012, BBV nr. 2012/220951), de *Aanvullende uitgangspunten Woonvisie* (raad, 21 januari 2016, BBV nr. 2015/387028) en meerdere moties (12.1, 12.4, 12.5, 12.6, 12.9 en 39¹). De corporaties hebben op basis hiervan een zgn. ‘bod’ uitgebracht voor 2017².

Aan de hand van de biedingen (bijlage B) zijn de afgelopen periode samen met de huurdersvertegenwoordiging (Stichting Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisaties) en de grote woningcorporaties in Haarlem (Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen) prestatieafspraken voorbereid. De volgende stap in het proces is dat de prestatieafspraken door de deelnemende partijen worden ondertekend zodat deze (door de corporaties) ter beoordeling aan de Autoriteit wonen kunnen worden gestuurd.

De voorliggende prestatieafspraken komen in de plaats van het Lokaal Akkoord Haarlem 2013 t/m 2016 (BBV nr. 2013/154058) dat dit jaar afloopt.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. De bijgevoegde prestatieafspraken 2017 met de woningcorporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen en de Stichting Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisaties vast te stellen (Bijlage A). De prestatieafspraken dragen bij aan:
 - de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de diverse doelgroepen;
 - leefbare wijken;
 - duurzaamheid.
2. Dit besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokken huurdersvertegenwoordiging en corporaties worden geïnformeerd over dit besluit. Na ondertekening van de afspraken ontvangen de media een persbericht;
4. De prestatieafspraken ter informatie naar de commissie Ontwikkeling te sturen.

¹ De moties zijn ingediend bij de behandeling van de Aanvullende uitgangspunten voor de woonvisie en de programmabegroting 2016.

² Voor het bod van 2018 zullen corporaties zich baseren op de Woonvisie 2017-2020. De concept-woonvisie 2017-2020 zal – na besluitvorming door college en bespreking met de commissie ontwikkeling – in december de inspraak ingaan.

3. Beoogd resultaat

Door de prestatieafspraken 2017 vast te stellen wordt een minimum omvang van het aantal sociale huurwoningen van de drie woningcorporaties overeengekomen, komen woningen beschikbaar voor verschillende doelgroepen (naar inkomen, en voor bijzondere groepen), en is de bijdrage aan de verduurzaming van de woningvoorraad verankerd, en is afgesproken hoe partijen gebiedsgericht zullen samenwerken, onder andere aan het terugdringen van CO₂-uitstoot.

4. Argumenten

De prestatieafspraken sluiten aan op de programmabegroting en Woonvisie (incl. aangescherpte uitgangspunten)

De prestatieafspraken dragen bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing' omdat de afspraken zich richten op een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad in het sociale huursegment. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over doorstroming en het proces van toewijzen aan bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders, doorstromers uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen, mensen die langer zelfstandig wonen).

De afspraak over de omvang van de minimale omvang van de sociale huurwoningvoorraad is (fors) bijgesteld;

In de vorige prestatieafspraken (Lokaal Akkoord Haarlem) is bepaald dat de drie woningcorporaties minimaal 18.000 sociale huurwoningen in stand zouden houden tot 2016. Mede vanuit de wens van de gemeente en het bewustzijn dat er meer woningen beschikbaar moeten zijn voor de (primaire) doelgroep is er een koerswijziging ingezet om de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden en uiteindelijk weer naar groei van de voorraad te gaan. In de prestatieafspraken is opgenomen dat er een gezamenlijk doel wordt onderschreven om in ieder geval naar het peil van 2013 te gaan. Het kost echter tijd om dit te realiseren, er is nog een fors aantal plannen in uitvoering, en verkoop is nodig om investeringsruimte te creëren. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de voorraad sociale huurwoningen van de drie corporaties in 2020 minimaal bestaat uit 20.100 sociale huurwoningen en in 2025 uit minimaal 20.900 woningen.

De aangenomen moties zijn uitgewerkt

In het huidige beleid is als ambitie geformuleerd dat Haarlem het aantal sociale huurwoningen graag wil uitbreiden naar het niveau van 2013 en ook een stad wil zijn met gemengde en vitale wijken, waar het voor iedereen goed wonen is. Deze ambities zijn aangevuld via de moties 12.1, 12.4, 12.5 en 12.10³ en de motie 39⁴.

Motie 12.1 Stop de Sloop, Verkoop en Liberalisatie

Via motie 12.1 verzoekt het college geen medewerking te verlenen aan projecten die leiden tot een afname van het aantal sociale huurwoningen. Liberalisatie en verkoop van woningen is echter nodig voor een gezonde bedrijfsvoering en om investeringen, die elders in Haarlem noodzakelijk zijn, mogelijk te maken. We willen tegelijk ook blijven werken aan de vitaliteit van wijken en daarom is sloop soms noodzakelijk. Er is invulling gegeven aan de motie door bij herstructureren van corporatiebezit het

³ Moties 12.x zijn aangenomen bij de behandeling van de Aanvullende uitgangspunten Woonvisie

⁴ Motie 39 is aangenomen bij de behandeling van de Programmabegroting 2016 - 2020

aantal sociale huurwoningen zo veel mogelijk op peil te houden en differentiatie te bereiken via verdichting en intensivering;

Motie 12.4 Prestatieafspraken over woonlasten (SMART)

Via motie 12.4 is gevraagd om de prestatieafspraken over de voorraad en woonlasten zo SMART mogelijk te formuleren. In de prestatieafspraken is hieraan gevolg gegeven door een aantal prestaties over de minimale voorraad goedkope, de minimale voorraad betaalbare en de minimale voorraad overige sociale huurwoningen kwantitatief weer te geven. Om de woonlasten inzichtelijk te maken wordt samen met de corporaties gewerkt aan de ontwikkeling van een woonlastencalculator waarmee een woningzoekende geïnformeerd is over de volledige woonlast (huur + energie + gemeentelijke belastingen) van een te huur aangeboden woning.

Motie 39 Sociale huurwoningen zijn er voor iedereen

Het college is gevraagd om in overleg met de woningcorporaties er voor te zorgen dat de wachttijd voor een sociale huurwoning niet verder zal toenemen en zo mogelijk zal afnemen. Om dat te bereiken hebben we afgesproken te onderzoeken hoe de sociale huurvoorraad efficiënter gebruikt kan worden (door tijdelijke huurcontracten) én hoe duurdere woningen beter benut kunnen worden via bijv. Friendscontracten (woningdelen).

Motie 12.5 en 12.6 Haarlemse woningen energetisch ambitieus en Naar nul op de meter in 2035

De corporaties delen de ambitie om zowel oude als nieuwe corporatiewoningen op een hoog duurzaamheidsniveau te plaatsen. Er is daartoe in het verleden al een aantal goede resultaten bereikt. Corporaties geven echter aan dat deze ambities over een langere termijn moeten worden gezien omdat zij op dit moment niet over de benodigde middelen beschikken. Afgesproken is een routekaart op te zetten zodat elke sociale huurwoning op termijn energieneutraal is en wordt o.a. een aantal gebiedsgerichte scenario's uitgewerkt.

Motie 12.10 Samen Delen voor een Ongedeelde Stad

Haarlem wil een ongedeelde stad zijn met vitale wijken voor alle inkomensgroepen. De gemeenteraad heeft aan het college gevraagd om in het kader van de prestatieafspraken samen met de corporaties inventief en actief verder uitwerking te geven aan de uitgangspunten van de Ongedeelde Stad. Om vitale wijken te bereiken is afgesproken om de afname van het aantal sociale huurwoningen in wijken met een laag percentage corporatiebezit zo veel mogelijk te beperken en tegelijkertijd de uitbreidingsopgave van sociale huurwoningen zo veel mogelijk in deze wijken te realiseren. Daartegenover staat dat in wijken met een hoog percentage sociale huurwoningen woningdifferentiatie wordt nagestreefd door het aantal sociale huurwoningen zo veel mogelijk op peil te houden en, via verdichting en intensivering, woningen in de duurdere segmenten toe te voegen. Voor het toevoegen van woningen gelden de kaders voor ruimtelijke kwaliteit.

De corporaties leveren via de prestatieafspraken een ‘redelijke’ bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid

De drie grote Haarlemse corporaties hebben het bod financieel onderbouwd door inzicht te geven in hun indicatieve investeringsruimte⁵ en geprognostiseerde financiële ratio's in relatie tot de norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw/Autoriteit wonen.

Uit de onderbouwing blijkt dat de huidige investeringsruimte beperkt is, maar dat deze de komende jaren wel enigszins zal toenemen. De resterende ruimte die er nu is, is nodig als buffer om in te spelen op evt. veranderende omstandigheden (zoals lagere inflatie, hogere WOZ waarde) zodat sprake blijft van een verantwoorde bedrijfsvoering. De mogelijkheid voor corporaties om grote investeringen in nieuwbouw en bijvoorbeeld duurzaamheid te doen, kent daardoor wel zijn grenzen. Op 31 oktober 2016 hebben corporaties dit in een technische sessie aan de raad toegelicht. De presentatie is opgenomen in bijlage C.

Het voorstel is een onderhandelingsresultaat van drie partijen

Bij het maken van deze prestatieafspraken zijn de huurdersorganisaties van de corporaties en de Stichting Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisaties nauw betrokken. Zij hebben hun inbreng gegeven bij alle ambtelijke en bestuurlijke overleggen over de nieuwe afspraken. De bijgevoegde prestatieafspraken zijn het resultaat van een gezamenlijke inspanning.

5. Risico's en kanttekeningen

De sociale huurvoorraad zal de komende periode eerst nog afnemen

Vanaf 2012 is de Woonvisie 'Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad' leidraad van het gemeentelijk woonbeleid. Sindsdien is er veel veranderd op de woningmarkt: door wet- en regelgeving, demografische ontwikkelingen, de economische crisis en de aantrekkende woningmarkt. Zo werd verondersteld dat de vraag naar sociale huurwoningen zou afnemen. Afspraken uit het Lokaal Akkoord sloten daarop aan. Corporaties moeten nu de koers verleggen en dat kost tijd. Binnen de nieuwe prestatieafspraken is nu een minimum omvang van de voorraad opgenomen, uitgaande van de portefeuillestrategie die afgelopen jaar is ingezet. Dat betekent dat de omvang van de sociale huurvoorraad eerst nog zal dalen en daarna zal toenemen.

6. Uitvoering

- Na instemming door alle partijen worden de prestatieafspraken ondertekend en door de corporaties ingediend bij de Autoriteit wonen;
- Er wordt een publieksvriendelijke samenvatting op de websites van betrokken partijen geplaatst;
- Er wordt samen met de corporaties en huurders een persbericht opgesteld;

Sinds de invoering van de Woningwet 2015 is het maken van prestatieafspraken een jaarlijkse cyclus geworden. Op basis van de geactualiseerde Woonvisie zullen de corporaties voor 1 juni 2017 een nieuw 'bod' doen waarna gesprekken over nieuwe prestatieafspraken zullen starten.

⁵ De indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties beoogt huurdersorganisaties en gemeenten inzicht te geven in de financiële mogelijkheden van de corporatie.

7. Bijlagen

- Bijlage A: Prestatieafspraken Haarlem 2017
- Bijlage B: Biedingen Pre Wonen, Ymere en Elan
- Bijlage C: Presentatie huishoudboekje corporaties

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester