

Collegebesluit

Onderwerp Prestatie-afspraken woningbouwvereniging Rosehaghe, bewonerscommissie Rosehaghe en Gemeente Haarlem 2017-2018	
Nummer	2017/221332
Portefeuillehouder	Langenacker, J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/WWGZ
Auteur	Hillegge, P.T.H.
Telefoonnummer	0235115038
Email	phillege@haarlem.nl
Kernboodschap	Met het akkoord gaan met de prestatieafspraken worden de sociale huurwoningen van woningbouwvereniging Rosehaghe verhuurd aan de doelgroep sociale huur en worden de woningen fasegewijs gerenoveerd en verduurzaamd.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing (publicatie op B&W-besluitenlijst)
Relevante eerdere besluiten	- Raadsbesluit Woonvisie Haarlem 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis (2017/47534) in raadsvergadering 16 maart 2017 - Collegebesluit Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (2017/132998) in B&W op 2 mei 2017
Besluit College d.d. 30 mei 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: Akkoord te gaan met - de prestatieafspraken tussen woningbouwvereniging Rosehaghe, bewonerscommissie Rosehaghe en gemeente Haarlem 2017/2018, waarin is opgenomen: - de beschikbaarheid van vrijkomende woningen voor verschillende doelgroepen van sociale huurwoningen; - de fasering van het proces van verduurzamen van vrijkomende woningen; - de activiteiten op het gebied van leefbaarheid en wonen en zorg; de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Woningbouwcorporaties zijn wettelijk verplicht een redelijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid. Zij verwoorden deze bijdrage in een ‘bod’ aan de gemeente en nodigen de gemeente en huurdersorganisaties uit om aan de hand van het bod prestatie-afspraken te maken. Het college is het bevoegd om de prestatie-afspraken vast te stellen.

Het vigerende Haarlemse volkshuisvestelijke beleid is opgenomen in de Woonvisie *Haarlem 2017-2020 ‘Doorbouwen aan een (t)huis’*. (2017/47534).

Woningbouwvereniging Rosehaghe is een toegelaten instelling die 140 woningen en een verenigingsgebouw in bezit heeft. Eind 2015 heeft de vereniging op verzoek van de gemeente een ‘bod’ gedaan. In 2016 zijn aan de hand van dit bod een aantal gesprekken gevoerd met het bestuur van de woningbouwvereniging. Het bestuur heeft apart overleg gevoerd met de vertegenwoordiging van huurders (de bewonerscommissie Rosehaghe). Het bestuur heeft daarnaast in 2016 gewerkt aan verbetering van de financiële situatie in overleg met de Autoriteit Woningcorporaties.

In april 2017 is een geactualiseerd ‘bod’ gedaan voor 2017 en 2018, dat zich leent om als prestatie-afpraak vast te stellen.

2. Besluitpunten college

Het college besluit akkoord te gaan met:

- de prestatieafspraken met woningbouwvereniging Rosehaghe en de bewonerscommissie Rosehaghe 2017/2018, waarin is opgenomen:
 - de beschikbaarheid van vrijkomende woningen voor verschillende doelgroepen van sociale huurwoningen;
 - de fasering van het proces van verduurzamen van vrijkomende woningen;
 - de activiteiten op het gebied van leefbaarheid en wonen en zorg;

3. Beoogd resultaat

Door het besluit blijven de 140 sociale huurwoningen in het Garenkokerskwartier (Haarlem-Zuid-West) beschikbaar voor de doelgroepen van sociale huurwoningen van corporaties en kunnen zij gefaseerd worden gerenoveerd en verduurzaamd.

4. Argumenten

Het besluit draagt bij aan programma 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling van de programmabegroting en de woonvisie Haarlem 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis
De programmabegroting 2017 en de woonvisie hebben als doelstelling het aantal sociale huurwoningen van corporaties te behouden en te laten toenemen. In de woonvisie is daarnaast de ambitie geformuleerd om sociale huurwoningen aan de westkant van de stad te behouden

(en te doen toenemen), binnen het vrijkomend aanbod van sociale huurwoningen zorg te dragen voor het voldoende aanbod voor de groep die recht heeft op huurtoeslag en zijn doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid en bijzondere doelgroepen opgenomen.

Zoals in de bijlage is opgenomen zal Rosehaghe conform de doelstellingen in de Woonvisie 2/3 van het vrijkomend aanbod van toewijzen aan de primaire doelgroep (huishoudens die recht hebben op huurtoeslag), en 1/3 aan de secundaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot de EU grens (€ 35.000,-).

Daarnaast worden maximaal 14 woningen tot de liberalisatiegrens verhuurd aan huishoudens met een inkomen net boven de EU grens en een beperkt aantal woningen in de (middel)dure huur om inkomsten te generen. Dit vindt uiteraard plaats binnen de wettelijke mogelijkheden die voor woningcorporaties van deze omvang gelden.

Een aantal woningen die vrijkomen zullen tijdelijk worden verhuurd totdat er financiële ruimte is om een vijftal woningen tegelijkertijd te renoveren en verder te verduurzamen. De tijdelijke verhuur vindt plaats aan huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep. Rosehaghe staat open voor de huisvesting van enkele bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders), in overleg met de gemeente.

Op het gebied van duurzaamheid zullen naast de woningen die ingrijpend worden gerenoveerd de daken van alle woningen worden geïsoleerd en worden CV ketels vervangen wanneer de levensduur is beëindigd.

Onderdeel van de vereniging is het activiteitscentrum Het Zaeltje waarin activiteiten voor buurtbewoners door vrijwilligers worden georganiseerd. Daarmee wordt het langer zelfstandig thuis wonen ondersteund. Het verenigingsgebouw blijft in bezit van de woningbouwvereniging, maar de activiteiten zullen - conform de vereisten uit de Woningwet - in een aparte stichting worden ondergebracht.

De bijdrage past bij de mogelijkheden van Rosehaghe

Woningbouwvereniging Rosehaghe is een toegelaten instelling conform het BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) en moet daarmee voldoen aan alle vereisten die de Woningwet stelt. De financiële ruimte is beperkt. Het afgelopen jaar heeft de vereniging onder verscherpt toezicht gestaan door de Autoriteit Woningcorporaties, de investeringsruimte die vorig jaar door het Rijk is afgegeven voor Rosehaghe is op 0 gesteld. In overleg met de Autoriteit is een herstelplan opgesteld en is gezocht naar mogelijkheden om de ambities op het gebied van verduurzaming en behoud van de woningen voor de sociale doelgroep te behouden en tot stand te brengen. Afgelopen jaren is er op het gebied van 'governance' het nodige verbeterd, o.a. door het instellen van een Raad van Toezicht. Uit de meerjarenbegroting (bijlage 2) blijkt dat de bijdrage die de corporatie levert voldoende is gezien de financiële mogelijkheden.

Financiën

Het besluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Woningbouwvereniging Rosehaghe maakt geen gebruik van leningen waarbij de gemeente een achtervang-garantie verleent.

Communicatie & Participatie

Het bestuur van de woningbouwvereniging heeft de bijdrage/prestatie-afspraken voorbereid met de bewonerscommissie (vertegenwoordiging van de huurders). De bewonersvereniging heeft ingestemd met het bod dat is gedaan en zullen de prestatie-afspraken ook ondertekenen.

5. Risico's en kanttekeningen

De opgave in relatie tot de omvang van de vereniging is kwetsbaar

Het bestuur van de woningbouwvereniging bestaat uit bewoners die de afgelopen jaren een grote inspanning hebben geleverd door (deels) met ingehuurde expertise te kunnen voldoen aan de vereisten die de wetgever stelt. De geringe omvang zorgt ook voor een kwetsbare positie in relatie tot benodigde investeringen. Desondanks is de woningbouwvereniging er in geslaagd om een plan te ontwikkelen waarbij de doelstellingen kunnen worden uitgevoerd en is de toezichtstructuur versterkt. Daarmee lijkt de continuïteit voor de toekomst geborgd. Doordat de woningbouwvereniging onderdeel uitmaakt van het stelsel van toegelaten instellingen zullen eventuele toekomstige risico's primair binnen dit stelsel worden opgelost.

6. Uitvoering

Na vaststelling van het besluit zal gezamenlijke ondertekening plaatsvinden door vertegenwoordiging van bestuur van de woningbouwvereniging, de bewonerscommissie en de gemeente. Bij de ondertekening zal pers worden uitgenodigd. Onderdeel van de afspraken is dat jaarlijks zal worden besproken hoe uitvoering verloopt en of en op welke punten actualisatie benodigd is.

7. Bijlagen

- A. Prestatie-afspraken Woningbouwvereniging Rosehaghe, Bewonerscommissie Rosehaghe en gemeente Haarlem 2017-2018
- B. Meerjarenbegroting Rosehaghe 2017-2022