

Informatienota

Onderwerp Prestatie-afspraken 2018 met woningbouwcorporaties: Biedingen corporaties	
Nummer	2017/307486
Portefeuillehouder	Langenacker, J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/WWGZ
Auteur	Lee, J. van der/ Hillege, Ph.
Telefoonnummer	0235113547
Email	jvdlee@haarlem.nl ; phillege@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college informeert de commissie over de inhoud van de biedingen van de woningcorporaties aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid voor het jaar 2018 en verder.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. De informatienota is aan de commissie toegezegd. Op 11 september lichten de drie grote corporaties hun biedingen toe in een technische sessie met de raad. De biedingen vormen de basis voor het maken van prestatie-afspraken met corporaties en huurders. De commissie kan (desgewenst) in de commissievergadering aandachtspunten aan het college meegeven.
Relevante eerdere besluiten	Woonvisie Haarlem 2017-2021 ‘‘Doorbouwen aan een (t)huis’’ (2017/047534), zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 16 maart 2017 Brief van wethouder Langenacker inzake het te volgen traject betreft de prestatie-afspraken 2018 met woningbouwcorporaties zoals geagendeerd voor de commissie ontwikkeling van 18 mei 2017
Besluit College d.d. 29 augustus 2017	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie Ontwikkeling vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Woningbouwcorporaties zijn conform de Woningwet 2015 verplicht een redelijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid en dit aan de gemeente voor 1 juli kenbaar te maken via een 'bod'.

De gemeente Haarlem heeft haar volkshuisvestelijk beleid vastgelegd in de Woonvisie Haarlem 2017-2021 *Doorbouwen aan een (t)huis* (raad, 16 maart 2017, BBV nr. 2017/47534).

Aan de hand van de biedingen volgt het proces van het maken van prestatie-afspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. Het college is bevoegd om deze afspraken namens de gemeente te maken. Volgens de wettelijke termijnen moet het proces in principe voor 15 december worden afgerond. Indien partijen er onverhoopt niet in slagen om prestatie-afspraken te komen dan biedt de wet de mogelijkheid om een geschil voor te leggen aan de minister.

In Haarlem zijn in totaal acht woningcorporaties actief, waarvan drie (Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen) met 20.689 zelfstandige woningen op 1 januari 2017 het merendeel van de sociale huurwoningen in bezit hebben. Met deze drie corporaties zullen gezamenlijk prestatie-afspraken worden gemaakt. De afspraken zullen voor een deel voortborduren op de vastgestelde afspraken uit 2017. De stand van zaken en cijfermatige monitoring van deze afspraken is opgenomen in bijlage E.

Naast deze drie corporaties worden in Haarlem door de toegelaten instellingen Woonzorg Nederland (343 woningen en 422 plaatsen in verzorgings- of verpleeghuizen), DUWO (210 (studenten) woningen), Rosehaghe (136 woningen) Mooiland (69 woningen) en Vestia (2) sociale huurwoningen in Haarlem verhuurd. Vestia heeft aangegeven haar 2 woningen op termijn te verkopen. De andere corporaties hebben ook een 'bod' gedaan op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het gaat hierbij in totaal om 760 woningen.

Het college heeft met de woningbouwvereniging Rosehaghe en de huurdersvereniging Rosehaghe in het voorjaar prestatie-afspraken vastgesteld voor 2017 en 2018. De biedingen van DUWO en Woonzorg Nederland nodigen het college eveneens uit om prestatie-afspraken voor 2018 te maken. Mooiland geeft aan vanwege het beperkte bezit in Haarlem geen aanleiding te zien om afspraken te maken.

In deze informatienota worden de biedingen van de corporaties samengevat in relatie tot de ambities van de Woonvisie. De commissieleden kunnen het college aandachtspunten meegeven voor de te maken prestatie-afspraken.

2. Kernboodschap

Corporaties leveren een redelijke bijdrage in het perspectief van de mogelijkheden.

De grote corporaties geven aan niet aan alle ambities uit de woonvisie te kunnen voldoen. Zij hebben zelf een keuze gemaakt in de balans tussen de verschillende doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming, kwaliteit en de ongedeelde stad. In bijlage A zijn de afzonderlijke biedingen opgenomen van de drie grote corporaties opgenomen. Een themagewijze samenvatting en cijfermatige overzichten van deze biedingen is in bijlage B opgenomen. In bijlage C zijn afzonderlijke biedingen van de kleine corporaties opgenomen, de thematische samenvatting is opgenomen in bijlage D.

Corporaties geven aan dat de investeringsruimte die er op het moment is, wordt ingezet binnen de marges die zij zichzelf stellen en verantwoord vinden. De relatie tussen de bieding, de normen (financiële ratio's) en Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties ((IBW, zie bijlage F) die de Autoriteit Woningcorporaties heeft vastgesteld wordt door de corporaties nog verder in beeld gebracht. Het beeld is vooralsnog dat de corporaties naar vermogen investeren. De resterende bestedingsruimte wordt gereserveerd voor toekomstige nieuwbouw.

Voor Ymere geldt dat de extra bestedingsruimte de eerst komende jaren nagenoeg nihil is door de omvang van de corporatie in relatie tot de leningportefeuille en de financiële situatie waarin zij in het recente verleden hebben verkeerd. Ymere kampt met het door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gehanteerde plafond in de leningportefeuille. Ymere geeft aan dat haar financiële ratio's in de loop der tijd zullen verbeteren. Dat roept de verwachting op dat na 2021 meer in Haarlem geïnvesteerd kan worden.

De biedingen zijn gericht op behoud en op termijn groei van de Haarlemse sociale huurwoningvoorraad, maar halen de gemeentelijke ambities niet.

In de woonvisie is de gewenste minimale omvang van sociale huurwoningvoorraad van corporaties vastgesteld op in totaal 22.950 woningen voor 2025, een groei van 1.200 woningen ten opzichte van het totaal aantal sociale huurwoningen van corporaties op 1 januari 2016).

De voorraad sociale huurwoningen zoals blijkt uit alle biedingen komt uit op een aantal van 21.687 zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties eind 2025. Daarvan worden 20.927 door de drie grote corporaties verhuurd en 760 woningen door de overige. De verwachte mutaties in de voorraad van de grote corporaties zijn opgenomen in het tweede deel van bijlage B.

Ymere heeft haar verkoop- en liberalisatiebeleid fors bijgesteld om hun voorraad sociale huurwoningen in Haarlem minder af te laten nemen. Zij zijn echter beperkt door hun financiële mogelijkheden, verkoop is nodig om verbetering van de voorraad te kunnen realiseren. Ymere wil op termijn nieuwe sociale huurwoningen realiseren om verjonging van de voorraad tot stand te brengen (dynamisch evenwicht). De komende jaren worden door Ymere 119 nieuwe sociale huurwoningen ter vervanging gerealiseerd. De prognose van mutaties en ontwikkeling van de omvang van de voorraad na 2021 is echter door Ymere niet aangegeven. Voor de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in bijlage B is voor Ymere voor de jaren na 2021 verder gerekend met een gelijkblijvende voorraad (t.o.v. 2021).

Pré Wonen heeft gekozen voor een zo groot mogelijke voorraad sociale huur (DAEB-) woningen waardoor zoveel mogelijk woningen onder de sociale huurgrens zijn gebleven. Pré Wonen geeft aan de komende jaren 950 nieuwe woningen te bouwen op reeds bekende locaties als vervangende én uitbreidingsnieuwbouw. Voor 424 van deze woningen moeten nog locaties worden verworven. Per saldo groeit de voorraad sociale huurwoningen bij Pré Wonen met 428 woningen ten opzichte van 1 januari 2017.

Elan Wonen heeft ervoor gekozen om haar voorraad te transformeren zodat deze op termijn bestaat uit kleinere woningen die langdurig kunnen worden verhuurd met een huur passend bij de doelgroep. Hiertoe worden grotere woningen geliberaliseerd en verkocht en kleinere woningen gerealiseerd. Elan Wonen bouwt de komende 10 jaar 937 sociale huurwoningen (en 60 woningen in de middeldure huur).

Van deze voorgenomen nieuwbouw zijn 290 woningen geprognoseerd waarvoor nog locaties moeten worden verworven. Per saldo realiseert Elan Wonen een groei van 202 woningen ten opzichte van 1 januari 2017.

Woonzorg Nederland, DUWO, Rosehaghe, en Mooiland richten zich op instandhouding van hun bestaande voorraad sociale huurwoningen in Haarlem. Woonzorg Nederland geeft aan investeringsmogelijkheden te zien om de voorraad te vergroten in Haarlem.

De voorraad woningen voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag is en blijft meer dan 70%

De voorraad en daarmee het aanbod van woningen onder de aftoppingsgrenzen (beschikbaar voor huurtoeslagontvangers) neemt af, maar blijft bij alle corporaties (met uitzondering van Woonzorg Nederland) meer dan 70% van de voorraad uitmaken. Dit sluit aan bij de gemeentelijke doelstellingen.

Het aanbod onder de kwaliteitskortingsgrens (woningen waarvoor jongeren tot de 23 jaar huurtoeslag kunnen ontvangen) neemt de komende jaren af. Duwo zorgt – gelet op hun doelgroep - voor blijvend aanbod onder dit huurniveau. In de woonvisie is opgenomen dat er naar mogelijkheden gezocht wordt om de positie van jongeren te versterken. Het college wil hier in de prestatie-afspraken aandacht aan besteden.

Het huurbeleid van corporaties is verschillend, de maximale huursom zorgt voor beperkte huurstijging.

Corporaties voeren verschillend beleid in met name het vaststellen van de streefhuren (de huur die een woning krijgt bij nieuwe verhuring, uitgedrukt in een percentage van de maximaal huur die volgens de huurprijzenwet gevraagd mag worden). Het huurbeleid is veelal een belangrijk onderdeel van het overleg tussen huurdersorganisatie en woningcorporatie. De gemeente heeft zich vooral op de beschikbaarheid gericht.

Door wetgeving blijft de totale huursomstijging per corporatie echter beperkt. De huursom is het bedrag van alle huren bij elkaar van de zelfstandige sociale-huurwoningen van een woningcorporatie. Per 1 januari 2017 geldt een maximale stijging van de huursom van 1,3% over het gehele kalenderjaar.

Het college wil in de prestatie-afspraken voor wat betreft het huurbeleid de nadruk leggen de woonlasten (energielasten), invulling van woonlastenwaarborg en het (passend) aanbod voor diverse groepen.

De doelstellingen op het gebied van de ongedeelde stad zijn in de biedingen verwerkt

De grote corporaties geven aan de in de woonvisie opgenomen doelstellingen ten aanzien van de ongedeelde stad te onderschrijven. Het uitgangspunt om de uitbreiding van de sociale huurwoningen aan de westzijde van het Spaarne te realiseren wordt gedragen. Corporaties willen graag nieuwe sociale huurwoningen toevoegen aan de westkant van de stad. Ymere heeft het verkoopbeleid hierop aangepast en heeft haar verkoopvoornemens voor dit deel van de stad naar beneden bijgesteld. Daarnaast investeren corporaties fors in de verbetering van een aantal wijken aan de oostkant van de stad. Ook op het gebied van leefbaarheid in wijken, het voorkomen van huisuitzetting, bestrijding van woonfraude en het voorkomen van leegstand worden diverse activiteiten en maatregelen in de stad voortgezet en gestart. De samenwerking met gemeente en andere partijen in de wijk speelt hierin volgens corporaties een belangrijke rol.

Het college wil gemaakte afspraken voortzetten en zo nodig versterken.

Corporaties willen een extra inspanning leveren voor de huisvesting van bijzondere groepen. Alle corporaties geven aan dat zij bereid zijn om verschillende groepen passend te huisvesten en indien nodig voor specifieke groepen specifiek aanbod tot stand te brengen. Zij geven aan dat zij graag in gesprek gaan over de verhouding aanbod/voorrang voor specifieke groepen en het gewenste aanbod voor regulier woningzoekenden.

Het college is gestart met een taskforce gericht op de verbetering van uit- en doorstroom van cliënten uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen, de samenwerking met corporaties hierin is gestart.

De energetische kwaliteit van de woningvoorraad verbetert, maar blijft achter op de ambities;

De woonvisie heeft als ambitie opgenomen dat in 2020 alle woningen gemiddeld label B hebben, dit komt overeen met het landelijke door Aedes en Rijk afgesloten energie-akkoord. Daarnaast is de ambitie opgenomen dat er in 2020 geen woningen met label F en G meer in bezit van de corporaties zijn. Daarnaast heeft de raad bij de vaststelling van de woonvisie het college opgedragen om met de corporaties een Plan van Aanpak te maken voor het energieneutraal maken van de woningvoorraad.

Uit het totaal van de biedingen van de drie grote corporaties blijkt verder dat de gemiddelde energie-index verbetert van 1,78 in 2020 naar 1,49 (label C) in 2026. Het totaal aantal woningen met label F en G neemt af van 4.792 in 2016 naar 2.957 in 2021.

Elan geeft aan in 2021 op gemiddeld label B uit te komen, Pré Wonen behaalt dat niveau in 2026. Ymere geeft aan dat zij streven dat in 2020 minimaal de helft van het huurbezit minimaal label B heeft, voor Haarlem is de prognose dat in 2021 de gemiddelde energie-index op 1,66 uitkomt.

Corporaties geven aan dat zij naast de verbetering van de energie-index van bestaande woningen op diverse terreinen bij kunnen dragen aan de reductie van CO² bijv. via ondersteuning van activiteiten gericht op het verbeteren van gedrag.

Ook op landelijk niveau wordt duidelijk dat de afspraken uit het energie-akkoord met de corporatie-sector waarschijnlijk niet worden gehaald. De minister heeft onlangs in een brief aan de Tweede kamer aangegeven dat het aan een nieuw kabinet is om een scenario te kiezen waarbij de doelstelling alsnog gehaald kan worden (met mogelijk een plicht voor het te behalen energielabel). Daarbij geeft hij ook aan dat dit ten koste kan gaan van investeringsruimte van corporaties op andere gebieden.

De inzet van het college is erop gericht om de noodzakelijke maatregelen uit te voeren die volgen uit de versnelling van het duurzaamheidsprogramma. Daarbij gaat het in de bestaande voorraad met name om het behalen van de minimale energie-index om aansluiting op een warmtenet tot stand te kunnen brengen, de inzet van zonne-energie en om -via gebiedsgerichte aanpak- de meest effectieve maatregelen toe te passen waarbij het gedrag van bewoners ook een rol in kan spelen. Het college wil daarin met de Haarlemse corporaties ook spreken over mogelijkheden die andere corporaties inzetten voor verduurzaming, zoals het aantrekken van leningen bij het Europees investeringsfonds. Over de woonlastenwaarborg zijn voor 2017 afspraken gemaakt waar het college voor 2018 een vervolg aan wil geven.

Gasloos bouwen is geagendeerd maar nog niet de standaard

Bij de besluitvorming over de woonvisie heeft de raad een motie aangenomen die het college opdraagt de duurzaamheidsambities van de Woonvisie te concretiseren en in de prestatieafspraken nadrukkelijk als uitgangspunt vast te leggen dat corporaties niet langer gasaansluitingen bij nieuwbouwprojecten zullen aanleggen.

Gasloos bouwen wordt door corporaties geagendeerd, met name in de vorm van onderzoek of pilot, maar zij geven aan dat voor een aantal projecten nog wel gasaansluitingen worden gerealiseerd. Ymere geeft aan dat een aantal projecten zullen worden onderzocht op gasloosheid, maar dat dit in Haarlem nog niet kan worden toegepast. Pré Wonen benoemt dat volgens hen de nadruk moet liggen op de aanpak van de bestaande voorraad, omdat investeringen daar een groter duurzaamheidsrendement hebben, dan investeringen in aanscherping bovenop het Bouwbesluit bij nieuwbouw. Corporaties geven aan wel de samenwerking op het gebied van warmtetransitie met de gemeente en andere partijen voort te willen zetten.

Het college heeft een nota duurzame nieuwbouw in voorbereiding, aansluitend bij de Routekaart Haarlem Klimaat Neutraal Versnelling Duurzaamheidsprogramma 2017 (2017/093567). Het college wil vooruitlopend op/parallel aan de vaststelling hiervan afspraken met de corporaties maken om gasloze nieuwbouw zo snel mogelijk tot stand te brengen. Het college wil, voortbordurend op de afspraken uit 2017 ook aanvullende afspraken maken over een minimaal duurzaamheidsniveau van de nieuwbouw door een minimale GPR¹-score te verlangen.

3. Consequenties

De ambitie ten aanzien van de voorraad sociale huur vraagt (op termijn) om aanvullende inzet van andere partijen

Conclusie uit het voorgaande is dat de in de woonvisie opgenomen ambitie ten aanzien van het gewenste aantal sociale huurwoningen in bezit van corporaties niet wordt gehaald. Voor de langere termijn zal een beroep gedaan moeten worden op andere corporaties die in de woningmarktregio van de MRA actief zijn of op marktpartijen. Ook hierbij is uiteraard de beschikbaarheid van locaties van belang.

Corporaties vragen ook een bijdrage van de gemeente

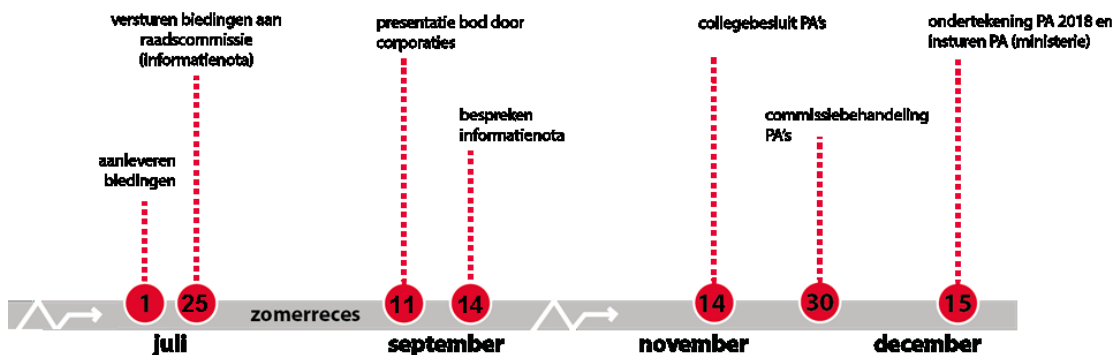
In de biedingen wordt op diverse punten aan de gemeente gevraagd om een bijdrage te leveren om de in het bod opgenomen plannen te realiseren. Het gaat met name om locaties om de sociale huurwoningvoorraad uit te breiden en de inzet van gemeentelijk instrumentarium (r.o. regelgeving, bemiddeling, expertise) daartoe, maar ook om een goede samenwerking. Om de gemeentelijke ambities ten aanzien van de verduurzaming te realiseren is extra inzet nodig om de bijdrage in het bod te verhogen (expertise, regelgeving, eventuele bijdrage in financiering).

4. Vervolg

De commissie kan aan de hand van deze informatienota, de bijgevoegde biedingen en de toelichting door corporaties het college aandachtspunten meegeven. Daarna heeft het college de verantwoordelijkheid om met deze aandachtspunten tot definitieve prestatieafspraken te komen. Het uiteindelijke resultaat van de onderhandelingen kan in een commissievergadering

¹ GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn

worden besproken nadat de prestatieafspraken in college zijn besproken en voordat deze ondertekend worden. De planning ziet er dan als volgt uit:



5. Bijlagen

- *Bijlage A: Biedingen (activiteitenoverzichten) van de corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere 2018;*
- *Bijlage B: Samenvatting biedingen Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere 2018 incl. cijfermatig overzicht;*
- *Bijlage C: Biedingen (activiteitenoverzichten en afspraken); van de corporaties Woonzorg Nederland, DUWO, Rosehaghe, Mooiland;*
- *Bijlage D: Samenvatting biedingen Woonzorg Nederland, DUWO, Rosehaghe, Mooiland;*
- *Bijlage E: Monitor van de prestatie-afspraken 2017 met Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere 2017;*
- *Bijlage F: Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) 2017.*