

Onderwerp Prestatieafspraken 2019 met woningcorporaties - Biedingen corporaties	
Nummer	2018/387442
Portefeuillehouder	Meijs, M.T.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Magré, E.C.
Telefoonnummer	023-5115537
Email	emagre@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college informeert de commissie over de inhoud van de biedingen van de woningcorporaties op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid voor het jaar 2019 en verder. Deze zijn gebaseerd op de kaderafspraken voor 2018 t/m 2021 die in 2017 zijn vastgesteld.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie ontwikkeling. Op 3 september lichten de drie grote corporaties hun biedingen toe in een technische sessie met de commissie. De biedingen vormen de basis voor het maken van prestatieafspraken met corporaties en huurders voor 2019. De commissie kan (desgewenst) in de commissievergadering aandachtspunten aan het college meegeven voor de prestatieafspraken 2019.
Relevante eerdere besluiten	Woonvisie Haarlem 2017-2021 "Doorbouwen aan een (t)huis" (2017/047534), zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 16 maart 2017 Prestatieafspraken Haarlem 2018 tot en met 2021 "Samen Verder" met Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere en de huurdersorganisaties (2017/495886) zoals besproken in de commissie ontwikkeling van 30 november 2017.
Besluit College d.d. 24 juli 2018	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

Woningcorporaties 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). Het coalitieakkoord Duurzaam doen heeft op een aantal punten de ambities aangescherpt. De corporaties hebben in hun bieding rekening gehouden met het nieuwe coalitieakkoord.

Aan de hand van de biedingen (zie bijlage A) volgt het proces van het maken van prestatieafspraken 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 prestatieafspraken te komen dan biedt de wet de mogelijkheid om een geschil voor te leggen aan de minister.

In Haarlem zijn in 2017 kaderafspraken gemaakt met de drie grote woningcorporaties voor de periode 2018 tot en met 2021 en concrete afspraken voor het jaar 2018. De prestatieafspraken voor 2019 zijn gebaseerd op deze kaderafspraken.

In deze informatienota worden de biedingen van de corporaties besproken in relatie tot de ambities van de Woonvisie en het coalitieakkoord. De commissieleden kunnen het college aandachtspunten meegeven voor de te maken prestatieafspraken.

2. Kernboodschap

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

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 financiële ratio's voldoen ook allemaal aan de eisen die het W.S.W. (waarborgfonds sociale woningbouw) hier aan stelt.

De Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW, zie bijlage C) die de Autoriteit Woningcorporaties heeft vastgesteld geeft met name in de niet-DAEB nog een ruime investeringsmogelijkheid aan. De investeringsmogelijkheid houdt geen rekening met de interne leningenstructuur tussen DAEB¹ en niet-DAEB en met het feit dat de corporatie geen investeringen in de niet-DAEB mogen doen. Het beeld dat uit de biedingen naar voren komt, is dat de corporaties naar vermogen investeren.

¹ DAEB: Dienst van Algemeen Economisch Belang (de maatschappelijke kernactiviteiten van woningcorporaties), in tegenstelling tot niet-DAEB activiteiten: de 'commerciële' activiteiten van de corporaties)



De biedingen zijn in lijn met de eerder gemaakte kaderafspraken

De biedingen richten zich conform de afspraak hierover vooral op de jaarschijf afspraken van 2019. Ze zijn dus minder uitgebreid dan vorig jaar, omdat er al een basis ligt vastgelegd in de kaderafspraken.

Een aantal afspraken moet geactualiseerd worden, veel afspraken lopen ook gewoon verder over de jaarschijven heen. In de gesprekken met de corporaties dit najaar zal vooral worden ingezoomd op de speerpunten uit het coalitieakkoord en hoe deze al dan niet tot uitdrukking zijn gekomen in de biedingen van de corporaties. De corporaties hebben de overeenkomsten en verschillen met het coalitieakkoord in een presentatie op een rijtje gezet (zie bijlage E).

De samenwerking rond de jaarafspraken voor 2018 gaat goed en de uitvoering ligt op koers

Ten aanzien van de uitvoering van de jaarafspraken 2018 gaat de ambtelijke en bestuurlijke samenwerking goed. Er wordt regelmatig gesproken over de voortgang en men weet elkaar te vinden, ook wanneer zich uitdagingen voordoen die om bestuurlijke input vragen. In de jaarafspraken 2019 zal de voortgang van 2018 uiteraard worden meegenomen. We volgen daarbij de standaard procedure om drie keer per jaar te kijken naar de cijfermatige tussenresultaten en naar het proces van de jaarafspraken. Het eindoverzicht van 2017 is voor de volledigheid bijgevoegd (zie bijlage B).

In de biedingen is meer aandacht voor het onderhoud van de bestaande voorraad

Naar aanleiding van het coalitieakkoord geven de corporaties een toelichting op hun beleid ten aanzien van het onderhouden van de bestaande voorraad. Dit wordt gemonitord met behulp van de zogenaamde 'conditiescore' (een standaard meetinstrument). Complexen met een slechte conditiescore zijn bij de corporaties in beeld om aangepakt te worden door middel van renovatie of zijn al opgenomen in de lijst met voorgenomen sloop-nieuwbouw. Er is extra aandacht om dit zorgvuldig te bewaken wanneer projecten langdurig worden uitgesteld, en er daardoor een onwenselijke onderhoudssituatie dreigt te ontstaan.

Ten aanzien van de energietransitie volgen de corporaties de wettelijke kaders

De corporaties zijn actief bezig met het thema Duurzaamheid. Zo is er aandacht voor het aanbrengen van extra zonnepanelen, wordt er bij onderhoud en renovatie uiteraard geïsoleerd, maar wordt bijvoorbeeld ook meteen ingezet op elektrisch koken. Er wordt door middel van projecten met energiecoaches aandacht besteed aan gedragsverandering van huurders. Verder wordt er intensief samengewerkt rond het eerste warmtenet in Meerwijk. De huurdersorganisaties geven daarbij nadrukkelijk aan dat alle maatregelen rond het verduurzamen van de woningvoorraad voor de huurder niet tot hogere woonlasten moet leiden. De corporaties hanteren dit ook als uitgangspunt. Ondanks het feit dat de energietransitie ook voor de corporaties een belangrijk thema is, geven de corporaties aan qua tempo de wettelijke kaders te volgen. De corporaties geven in hun bieding aan de ambitie van gemeente Haarlem om al in 2030 klimaatneutraal te zijn en in 2040 aardgasvrij niet te

kunnen volgen. Rond dit aspect is er een duidelijk verschil tussen de biedingen van de corporaties en het coalitieakkoord waarin dit een speerpunt is. Dit verschil is aanleiding geweest om in september een extra (bestuurlijke) bijeenkomst te plannen, om te bespreken op welke manier dit verschil overbrugd kan worden.

De corporaties hebben locaties nodig voor sociale woningbouw

In hun biedingen nemen de corporaties de prognose voor het verloop van de sociale voorraad op. In bijlage D is hier een totaal overzicht van gemaakt. Daarin komen de corporaties gezamenlijk voor 2027 op een voorraad van 21.608². Hierin zit meegenomen de nieuwbouwproductie waar al wel financiële ruimte voor gereserveerd is, maar waar nog geen locaties voor beschikbaar zijn. De corporaties vragen aan de gemeente een actieve rol (inzetten van instrumentarium en bemiddeling) om sociale woningbouw op deze nog te realiseren locaties tot stand te brengen.

Met deze locaties komen de woningcorporaties in de buurt van de ambities uit de woonvisie, maar niet bij die uit het coalitieakkoord

Naast de aantallen die in bijlage D zijn gegeven geven de corporaties aan om op termijn gezamenlijk nog ongeveer 600 extra woningen te kunnen bieden (totaal dus ca. 22.208). Daarmee komen de woningcorporaties uit rond de ambitie uit de woonvisie (22.180 in 2025) zij het op iets langere termijn. In het nieuwe coalitieakkoord wordt gesproken over de ambitie om 10.000 woningen toe te voegen met een bouwprogramma van 40% sociaal, 40% middelduur en 20% overig. Dit onderwerp vraagt daarom ook om een nadere verdieping en actualisatie van de bestaande afspraken. Gezien het belang van de woningbouwproductie zal ook dit onderwerp nader besproken worden in de extra sessie over de prestatieafspraken in september.

3. Consequenties

Op het thema nieuwbouw en energietransitie zullen kaderafspraken waarschijnlijk moeten worden aangepast, op andere thema's worden jaarafspraken gemaakt.

De biedingen zijn zoals gezegd gebaseerd op de kaderafspraken. Sommige afspraken vragen om enige aanscherping, maar andere afspraken zijn niet meer actueel. Zo zijn we voor de uitzondering op aardgasvrij bouwen bij sociale sloop-nieuwbouw projecten 'ingehaald' door de wet VET (Versnelling Energie Transitie). Door de invoer van deze wet is aardgasvrij bouwen nu bij alle bouwprojecten het uitgangspunt. Voor de thema's nieuwbouwproductie en energietransitie geeft het coalitieakkoord, vanwege de hogere ambitie, aanleiding om de kaderafspraken opnieuw tegen het licht te houden.

² NB Cijfer onder voorbehoud. Bijlage D wordt door de corporaties nog aangevuld en gecorrigeerd vanwege een definitieverschil in de biedingen.



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 (jaarafspraken 2019) te komen. In september en oktober vinden de inhoudelijke besprekingen met de corporaties en huurdersorganisaties plaats. Daarna volgt het besluitvormingstraject bij zowel gemeente als corporaties om te komen tot ondertekende prestatieafspraken 2019.

5. Bijlagen

- | | |
|-------------|---|
| - Bijlage A | Biedingen (activiteitenoverzicht) gebundeld Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere |
| - Bijlage B | Monitoring prestatieafspraken 2017 |
| - Bijlage C | Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties - gemeente Haarlem |
| - Bijlage D | Cijfermatig totaaloverzicht biedingen ³ |
| - Bijlage E | Presentatie corporaties - biedingen prestatieafspraken en coalitieakkoord |

³ Concept versie 6-7-2018 – Een correctie en aanvulling door Pré Wonen en Ymere wordt nog nageleverd! Getallen in dit overzicht wijken door definitiekwestie af van getallen in bieding Pré Wonen. In deze bijlage hanteren alle corporaties dezelfde definitie.