

Onderwerp Prestatieafspraken Woonzorg Nederland 2019 - 2023	
Nummer	2019/104846
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Hillegge, P.T.H.
Telefoonnummer	023-5115038
Email	phillege@haarlem.nl
Kernboodschap	Op grond van de Woningwet 2015 zijn woningcorporaties verplicht om een redelijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Woonzorg Nederland is een landelijk opererende woningcorporatie en verhuurt in Haarlem 357 zelfstandige woningen en ruim 400 intramurale eenheden. Aan de hand van het bod van Woonzorg Nederland zijn prestatieafspraken 2019 t/m 2023 geformuleerd. In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, verduurzaming van de woningen en het langer zelfstandig thuis wonen.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	- Woonvisie Haarlem 2017 – 2021 “Doorbouwen aan een (t)huis” (2017/047534) zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 16 maart 2017. - Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2018/273161) zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 20 december 2018.
Besluit College d.d. 2 april 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: - De Prestatieafspraken 2019 t/m 2023 met Woonzorg Nederland vast te stellen, waarin afspraken zijn opgenomen over - Het behoud en de mogelijkheden van groei van het aantal sociale huurwoningen in Haarlem; - Samenwerking op het gebied van verduurzaming van de voorraad en het langer zelfstandig thuis wonen; de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht een redelijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De corporaties verwoorden deze bijdrage in een 'bod' aan de gemeente, en nodigen de gemeente en de huurdersorganisatie uit om aan de hand van het bod prestatieafspraken vast te stellen.

Woonzorg Nederland heeft - conform de Woningwet - jaarlijks een bod gedaan aan de gemeente. De beperkte omvang van de voorraad van Woonzorg Nederland en de inhoud van het bod gaf eerder geen aanleiding om prestatie-afspraken vast te stellen, prioriteit is vooral gelegd bij de afspraken met de grote corporaties in Haarlem. Gelet op de gemeentelijke ambities op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en langer zelfstandig wonen is de afgelopen tijd ook met Woonzorg Nederland overleg gevoerd over de mogelijke inzet in Haarlem. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal afspraken zijn gemaakt op het gebied van mogelijke uitbreiding van de voorraad, het huurniveau van de complexen in Haarlem en het langer zelfstandig thuis wonen.

Woonzorg Nederland heeft in Haarlem 357 zelfstandige huurwoningen in bezit en daarnaast 422 plaatsen in verzorgings- of verpleeghuizen. Van de zelfstandige huurwoningen werd in 2018 een aandeel van 96% verhuurd met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Woonzorg Nederland is een landelijk opererende woningcorporatie, primair gericht op mensen boven de pensioengerechtigde leeftijd.

2. Besluitpunten college

Besluit:

1. De Prestatieafspraken 2019 t/m 2023 met Woonzorg Nederland vast te stellen, waarin afspraken zijn opgenomen over
 - Het behoud en de mogelijkheden van groei van het aantal sociale huurwoningen in Haarlem;
 - Samenwerking op het gebied van verduurzaming van de voorraad en het langer zelfstandig thuis wonen;

3. Beoogd resultaat

De prestatieafspraken dragen bij aan bereikbaarheid, behoud en toename van de sociale huurvoorraad in Haarlem, verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad, en meer verhuismogelijkheden voor senioren naar een passende woning.

4. Argumenten

4.1 De prestatieafspraken sluiten aan op de programmabegroting en passen in het vastgestelde beleid van de Woonvisie en het coalitieprogramma.

De prestatieafspraken dragen bij aan programma 4 'duurzame stedelijke ontwikkeling' en de ambities zoals die verwoord zijn in de Woonvisie en het raadsbesluit Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (waarin de ambities uit het coalitieakkoord zijn uitgewerkt).



De afspraken richten zich op een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad en dragen bij aan het passend huisvesten van senioren, al dan niet in een zelfstandige woonvorm of in een woonvorm met meer begeleiding of zorg. Dit komt onder andere tot uiting in de ambitie om ongeveer honderd woningen toe te voegen, het toepassen van het twee-huren-beleid¹ bij het Reinaldahuis en de deelname aan de Haarlemse doorstroomregeling voor senioren Ouder Worden & Prettig Wonen. In de complete tekst van de prestatieafspraken (bijlage 1) is per onderwerp in meer detail beschreven welke afspraken er hiernaast gemaakt zijn.

4.2 De prestatieafspraken passen binnen de kaders van de Woningwet.

In de Woningwet is de procedure beschreven voor het maken van prestatieafspraken. Met het vaststellen en ondertekenen van de prestatieafspraken door Woonzorg Nederland en de gemeente Haarlem wordt gewerkt volgens de kaders van de Woningwet.

4.3 Financiën

Het besluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

4.4. Communicatie & Participatie

Voor Woonzorg Nederland is het Landelijke Huurders Platform (LHP) de vaste gesprekspartner bij het opstellen en wijzigen van beleid. Daarnaast overlegt Woonzorg Nederland met haar bewonerscommissies over zaken die hun complex raken. Voor deze prestatieafspraken zijn alle bewonerscommissies in Haarlem gevraagd of zij willen participeren in het proces. De commissies hebben aangegeven niet te willen participeren. Woonzorg Nederland stuurt een afschrift van deze prestatieafspraken en de jaarmonitor naar alle bewonerscommissies in gemeente Haarlem.

5. Risico's en kanttekeningen

De mogelijkheden van verduurzaming worden nader uitgewerkt.

Woonzorg Nederland maakt voor haar hele (landelijke) portefeuille keuzes welke complexen in aanmerking komen voor verduurzaming, voor Haarlem staan er de komende jaren geen grotere ingrepen ingepland. Mede vanuit het oogpunt van veiligheid worden de kooktoestellen vervangen door kooktoestellen zonder gasaansluiting. In de prestatie-afspraken is afgesproken dat over een aantal elementen op het gebied van verduurzaming (isolatie, versnellingsplan zonne-energie, energiecoaches) gezamenlijk naar mogelijkheden wordt gekeken voor uitbreiding van de inzet op het gebied van verduurzaming.

¹ Huurbeleid met meer dan één huurprijs. De hoogte van de huur wordt bij het aangaan van het huurcontract aangepast aan het inkomen van de nieuwe huurder.

6. Uitvoering

Na vaststelling van het besluit worden de prestatieafspraken ondertekend. In de periode van 2019 tot en met 2023 worden deze afspraken uitgevoerd. Jaarlijks worden jaarafspraken beoordeeld en nieuwe gemaakt voor het komende jaar, en wordt gezien of tussentijdse bijstelling van de afspraken wenselijk is.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Prestatieafspraken 2019 t/m 2023 Woonzorg Nederland