

Onderwerp Prestatieafspraken: biedingen voor 2020 - Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere	
Nummer	2019/524869
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
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 2020 en verder. Deze zijn gebaseerd op de meerjarige kaderafspraken voor 2018 t/m 2021 die in 2017 zijn vastgesteld, en op de jaarafspraken die aanvullend in 2018 zijn vastgesteld.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter bespreking naar de commissie ontwikkeling. Op 10 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 jaarafspraken met corporaties en huurders voor 2020. De commissie kan (desgewenst) in de commissievergadering aandachtspunten aan het college meegeven voor de prestatieafspraken 2020.
Relevante eerdere besluiten	Woonvisie Haarlem 2017-2020 "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. Vaststellen Prestatieafspraken 2019 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurdersorganisaties (2018/736194) in commissie ontwikkeling op 6 december 2018. Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 20 december 2018. (BBV 2018/273161).

Besluit College d.d. 3 september 2019	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 2017-2020 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. Deze zijn vastgesteld in de nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (raad, 20 december 2018, BBV 2018/273161).

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. Indien partijen er onverhoopt niet in slagen om tot prestatieafspraken te komen dan biedt de wet de mogelijkheid om een geschil voor te leggen aan de minister.

In Haarlem zijn er kaderafspraken gemaakt met de drie grote woningcorporaties voor de periode 2018 tot en met 2021. In de looptijd van deze kaderafspraken worden er elk jaar concrete jaarafspraken gemaakt aanvullend bij deze kaderafspraken.

In de afspraken voor uitvoeringsjaar 2019 is daarnaast het hoofdstuk Duurzaamheid uit de kaderafspraken herzien omdat dit als gevolg van wetswijzigingen niet meer kloppend was. Er is vorig jaar ook een afspraak gemaakt om tijdens het proces richting de afspraken voor 2020 met een kritische blik te kijken naar de kaderafspraken over ‘beschikbaarheid’ vanwege alle ontwikkelingen op dit gebied. Deze informatienota legt daarom de focus op dit onderwerp. Zaken die ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd zijn gebleven worden in deze informatienota niet opnieuw belicht.

De commissieleden kunnen bij behandeling van deze nota het college desgewenst aandachtspunten meegeven voor de te maken prestatieafspraken 2020.



2. Kernboodschap

Nieuwbouwproductie: De voorgenomen nieuwbouw tot 2028 van sociale woningen van de drie corporaties gezamenlijk groeit maar er zijn behoorlijke onderlinge verschillen

Ten opzichte van het bod van vorig jaar is de omvang van de totale voorgenomen nieuwbouw toegenomen. In het bod van vorig jaar ging het om 2.299 nieuw te bouwen sociale huurwoningen ultimo 2027. In de huidige biedingen komt het verwachte totaal ultimo 2028 op 2.687 nieuw te bouwen woningen (2.387 uit het cijfermatig totaaloverzicht in Bijlage C + 300 woningen die nog niet zijn ingerekend maar waarvan Ymere in haar bod aangeeft ze te kunnen gaan bouwen.).

De groei komt voort uit een hogere ambitie die Elan Wonen heeft opgenomen. Vanuit Pré Wonen is het aantal lager geworden vanwege een andere vastgoedstrategie, de nieuwbouw zal daarbij later tot stand komen. Omdat Ymere een sloop/nieuwbouw project heeft gewijzigd naar ingrijpende renovatie is ook bij deze corporatie de nieuwbouwambitie iets lager t.o.v. vorig jaar.

Voorraadontwikkeling: De voorraad sociale huurwoningen op langere termijn (10 jaar) stijgt, maar op kortere termijn (5 jaar) zien we op basis van deze biedingen een afname van de voorraad.

Op basis van deze biedingen zien we op een termijn van 5 jaar een afname (89 woningen) van de sociale voorraad en pas op een termijn van 10 jaar zien we een groei (van 900 woningen¹). Dit wordt veroorzaakt doordat er in de tussenliggende jaren ook nog woningen uit de sociale voorraad verdwijnen door sloop en verkoop.

Alle corporaties laten los van elkaar op een termijn van 10 jaar ook een groei zien van de voorraad. Vergeleken met het bod van vorig jaar groeit de voorraad bij Ymere iets harder dan verwacht. Dit komt deels door het verder beperken van de verkoop, en daarnaast door de verwachte nieuwbouw. Bij Pré Wonen groeit de voorraad juist minder hard dan in het bod van vorig jaar werd ingerekend. Vanwege de nieuwe vastgoedstrategie neemt het aantal verkoop en sloop toe, en schuift een deel van de nieuwbouw door tot na 2028. Bij Elan Wonen neemt het aantal sloop en verkoop ook iets toe, maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door een fors hogere prognose voor nieuwbouw. Elan Wonen licht in haar bod toe dat dit deels komt door nieuwe regelgeving over het benutten van dividend uit de niet-DAEB² tak (zie bijlage A, pagina 2 in het bod van Elan Wonen). De andere corporaties hebben nog niet kunnen berekenen of deze nieuwe regelgeving een positief effect kan hebben. Dit komt pas in de biedingen van volgend jaar tot uiting.

¹ Mutaties tot 2028 (uit bijlage C). Hier staat een groei van 750, hier tellen we de verwachte toename van 300 door Ymere bij op, minus 150 voor de geschatte liberalisatie en verkoop in deze periode. Deze cijfers zijn bij Ymere niet exact ingerekend in de financiële meerjarenprognose, want deze loopt bij Ymere tot 5 jaar vooruit en niet verder.

² DAEB = Dienst van Algemeen Economisch Belang. De DAEB tak van een corporatie bevat alle sociale woningbouw en gereguleerde activiteiten. In de niet-DAEB tak zit de vrije sector voorraad.

Jaarlijkse huurverhoging wordt onderwerp van gesprek bij de prestatieafspraken

Tot op heden mogen de huren jaarlijks worden verhoogd met maximaal 1 procent boven de inflatie. De Woonbond (koepel van huurdersorganisaties) en Aedes (koepel van woningcorporaties) hebben echter in het [Sociaal Huurakkoord](#) afgesproken om voortaan alleen het inflatiepercentage aan te houden. Dat moet voorkomen dat huurders een steeds groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan de huur.

De ministerraad heeft ondertussen ingestemd met een wetsvoorstel waarin dit wordt bekrachtigd. De tekst van het wetsvoorstel en van het advies van de Raad van State worden openbaar bij indiening bij de Tweede Kamer. In het wetsvoorstel wordt een uitzondering gemaakt voor lokale investeringen. Als de verhuurder, de huurders en de gemeente het eens zijn, mag de huur nog wel met 1 procent boven de inflatie worden verhoogd.

Pré Wonen en Ymere geven aan dat ze deze +1 % nodig hebben om de ambities op het gebied van nieuwbouw en duurzaamheid waar te kunnen maken. Elan Wonen heeft deze extra huurverhoging op dit moment niet nodig. Daarbij moet worden opgemerkt dat Elan Wonen in het verleden een wat hogere streefhuur heeft berekend dan bijvoorbeeld Pré Wonen, en dat Pré Wonen daarnaast tot op heden geen inkomensafhankelijke huurverhoging heeft doorgevoerd. Er is dus een verschil in de uitgangspositie van de corporaties. De huurdersverenigingen hebben aangegeven dit een belangrijk onderwerp te vinden bij het maken van nieuwe prestatieafspraken.

Ten aanzien van de energietransitie volgen de corporaties de wettelijke kaders

Zoals in de nota van vorig jaar al is toegelicht sturen de corporaties op het gebied van duurzaamheid op het jaar 2050. Zij volgen dus niet de gemeentelijke ambitie om in 2030 klimaatneutraal en in 2040 aardgasvrij te zijn, maar zij volgen de Rijks-ambitie. Alle corporaties zetten nog steeds in op het verbeteren van de isolatie van huurwoningen (labelstappen). Daarnaast zien we een groeiende aandacht voor de uitrol van zonnepanelen. Speerpunt is op dit moment de samenwerking bij het tot stand brengen van een warmtenet in Meerwijk. Daarnaast wordt er, in opvolging van de Gebiedsgerichte Vastgoedscan die dit jaar is uitgevoerd, intensief samengewerkt in het proces om te komen tot een Transitie Visie Warmte en de daaruit voortkomende wijkuitvoeringsplannen. De gemeente heeft in dit proces de regierol, en de samenwerking met corporaties rond dit thema verloopt goed. Partijen houden er rekening mee dat dit traject het komende jaar ook nog veel inzet (capaciteit en financieel) zal vragen.

Het verkrijgen van locaties voor sociale woningbouw blijft een aandachtspunt

Ook op dit terrein is er sprake van intensieve samenwerking. De corporaties worden betrokken bij de visies voor de ontwikkelzones en in samenwerkingstafels wordt de verbinding met de ontwikkelende partijen gelegd. Dit heeft op een aantal locaties tot verkennende gesprekken of tot concrete afspraken geleid. In de biedingen zijn daarom (ten opzichte van vorig jaar) meer projecten ingerekend op plekken waar de locaties nog niet verworven zijn. Desondanks ligt er nog steeds een flinke uitdaging om op nog meer locaties (met name binnen de ontwikkelzones) een positie te verwerven. Er is dus nog voortgang te boeken. Dit komt deels omdat de processen in de



ontwikkelzones tijd vragen en nog niet in alle gevallen tot concrete afspraken hebben geleid. Daarnaast blijft het lastig voor de corporaties om met de ontwikkelende partijen tot goede (prijs) afspraken te komen. Als alternatieve mogelijkheid om extra woningen toe te voegen zonder nieuwe locaties onderzoeken de corporaties de mogelijkheden van het 'optoppen' bovenop bestaande bouw.

Meer snelheid maken bij het realiseren van de geplande sociale nieuwbouw

Het zo spoedig mogelijk realiseren van de geplande nieuwbouw is een gedeeld belang. De corporaties geven aan dat ze wellicht meer tempo zouden kunnen maken bij het realiseren van de nieuwbouw als de processen (intern bij gemeente, maar ook intern bij de corporaties, en bijvoorbeeld bij de ARK (adviescommissie ruimtelijke kwaliteit)) vlotter zouden verlopen. De corporaties willen graag gezamenlijk aan de slag om te kijken of er met een andere manier van samenwerking in het voortraject tijds winst gemaakt zou kunnen worden in de planvormingsfase. In het bestuurlijk overleg over de biedingen heeft het college aangegeven hier zeker gezamenlijk mee aan de slag te willen. Er kan met dit initiatief mooi worden aangesloten bij de acties die hierover al zijn uitgezet binnen de ambtelijke werkgroep Nieuwbouw, zoals het inschakelen van het landelijke expertteam woningbouw, en het kijken naar manieren om de verantwoordelijkheid van processtappen/taken anders te beleggen. De nieuwe stadsarchitect kan hierbij wellicht ook een goede bijdrage leveren.

Het beoordelen van de financiële kengetallen in deze biedingen is lastig door een wijziging in de berekening van deze cijfers.

In de informatienota bekijken we jaarlijks aan de hand van de financiële kengetallen en aan de hand van de door het Rijk afgegeven "Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties" (IBW) in hoeverre de corporaties naar vermogen hun bijdrage leveren aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit jaar is dat lastiger dan de jaren hiervoor.

Dit jaar is namelijk landelijk de 'beleidswaarde' geïntroduceerd om de waarde van de vastgoedportefeuille te bepalen. Vorig jaar werd bij het bepalen van de IBW en de ratio's nog gerekend met de 'marktwaarde in verhuurde staat'. De introductie hiervan leidde tot een aantal problemen en onduidelijkheden waar aan gewerkt wordt. De minister wil de IBW die ieder jaar wordt gepubliceerd, baseren op een beleidswaarde met een voldoende kwaliteitsniveau. Daarom wordt de publicatie van de IBW verschoven van juli naar september 2019. Op het moment van schrijven van deze nota is de IBW dus nog niet beschikbaar. Indien deze tijdig wordt gepubliceerd zal deze worden nagezonden voorafgaand aan behandeling in de commissie.

Door de wijziging van deze methodiek zouden er ook wijzigingen kunnen optreden in de financiële ratio's (opgenomen in de biedingen). Dit maakt een vergelijking met de financiële ratio's van vorig jaar minder informatief. Als we deze kanttekening even buiten beschouwing laten dan kan worden opgemerkt dat de ratio's in lijn liggen met de cijfers van vorig jaar. Verder kan worden opgemerkt dat alle drie de corporaties met deze ratio's nog gewoon blijven voldoen aan de eisen die het WSW (waarborgfonds sociale woningbouw) hier aan stelt.

3. Consequenties

Aan de hand van deze biedingen worden kaderafspraken over beschikbaarheid herzien

Deze informatienota dient om de commissie te informeren over de nieuwe biedingen van de woningcorporaties. Na een onderhandelproces zullen er voor alle thema's nieuwe (jaarschijf)afspraken worden vastgesteld voor uitvoeringsjaar 2020. Daarnaast zal er met een kritische blik worden gekeken naar de kaderafspraken over beschikbaarheid. Naar verwachting zal dit hoofdstuk worden herzien om het up to date te krijgen, waarbij ook de tabel met cijfers over de voorraadontwikkeling zal worden geactualiseerd. De inzet van het college is om binnen de groei van de totale voorraad een aanzienlijke stijging van de sociale huurwoningvoorraad te bewerkstelligen, en binnen de verduurzaming is de inzet op met name de energietransitie zeer belangrijk. Wanneer blijkt dat deze investeringen om een extra huurverhoging vragen dan acht het college dit te verantwoorden. Gezien het ontbreken van de IBW (zie pagina 3, laatste alinea) is het op dit moment echter lastig om te onderbouwen waarom deze huurverhoging al op korte termijn noodzakelijk is. In het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken zal aan de corporaties worden gevraagd om dit nader te onderbouwen.

Wijzigingen in beleidskaders, NEN normering en vastgoedstrategie hebben effect op de vergelijkbaarheid van de cijfers

Op verschillende terreinen zijn er dit jaar wijzigingen doorgevoerd. Elan Wonen kon door het doorvoeren van een nieuwe NEN normering de cijfers over duurzaamheid bijvoorbeeld niet aanleveren. Pré Wonen is bezig met herzien van de eigen vastgoedstrategie en deze komt pas in de begroting van volgend jaar volledig tot uiting, waardoor de cijfers over de voorraadontwikkeling nog kunnen wijzigen. Ymere ziet over een paar jaar meer investeringsruimte, maar heeft dit nog niet kunnen inrekenen in de begroting. En landelijk is er een indicator gewijzigd waarmee de waarde van de vastgoedportefeuille beoordeeld wordt, met effect op de financiële ratio's. Door dezelfde wijziging is de IBW op dit moment nog niet beschikbaar. Al met al zijn er in de biedingen van dit jaar veel wijzigingen en onzekere factoren, waardoor het monitoren van de voortgang bemoeilijkt wordt. Naar verwachting kunnen we over een jaar weer een betere doorkijk geven naar de voorraadontwikkelingen over 5 en 10 jaar.

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 2020) 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 2020.



5. Bijlagen

- Bijlage A Bundeling Biedingen 2020 (activiteitenoverzicht)- Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere
- Bijlage B Monitoring prestatieafspraken 2018
- Bijlage C Cijfermatig totaaloverzicht biedingen 2020