

Onderwerp Prestatieafspraken 2020 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere	
Nummer	2019/838585
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	Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht een redelijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid. In 2017 zijn kaderafspraken vastgesteld voor de periode 2018 – 2021. Aan de hand van de biedingen van de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere zijn dit jaar met deze corporaties en hun huurdersorganisaties jaarafspraken opgesteld voor 2020, passend binnen de kaderafspraken.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie ontwikkeling.
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). Informatienota Prestatieafspraken: biedingen voor 2020 - Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere zoals besproken in de commissie ontwikkeling van 26 september 2020. (BBV 2019/524869)
Besluit College d.d. 5 november 2019	Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. De bijgevoegde prestatieafspraken (jaarafspraken) 2020 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere vast te stellen.

	de secretaris,	de burgemeester,
--	----------------	------------------

1. Inleiding

In 2017 zijn er kaderafspraken vastgesteld voor de periode 2018-2021. Het is voor gemeente, corporaties en huurdersorganisaties een wettelijke verplichting om prestatieafspraken te maken. Hierin wordt vastgelegd welke bijdrage de corporaties leveren aan het realiseren van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. In de prestatieafspraken wordt ook vastgelegd hoe partijen gaan samenwerken om deze afspraken te kunnen realiseren.

In september is er een informatienota¹ over de biedingen van de corporaties besproken in de commissie ontwikkeling. Op basis van de biedingen en de input uit de commissie hebben er ambtelijke en bestuurlijke bijeenkomsten plaatsgevonden om de jaarafspraken voor 2020 gezamenlijk vorm te geven.

Deze jaarafspraken voor 2020 kunnen gezien worden als een uitwerking en invulling van de meerjarige kaderafspraken. Daarnaast is het vanuit nieuwe wetgeving rond de huursomverhoging noodzakelijk om daar afspraken over te maken. Andere afspraken zijn voldoende belicht in de kaderafspraken en hebben een structurele plek gevonden in de uitvoering en monitoring. Over deze aspecten zijn daarom geen nieuwe jaarafspraken opgenomen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De bijgevoegde prestatieafspraken (jaarafspraken) 2020 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Door het besluit om de jaarafspraken 2020 vast te stellen wordt gezamenlijk verder gewerkt aan onder andere de ontwikkeling van de woningvoorraad, de beschikbaarheid van passende woningen voor verschillende doelgroepen (naar inkomen, en voor bijzondere doelgroepen), werken we verder aan de energietransitie en het verduurzamen van de woningvoorraad, en werken we samen aan leefbare wijken.

¹ Zie relevante eerdere besluiten voor hyperlink naar het document



4. Argumenten

4.1 De prestatieafspraken sluiten aan op de programmabegroting en passen in het vastgestelde beleid van de Woonvisie en de ambities uit het coalitieakkoord ten aanzien van woningbouw.

De prestatieafspraken dragen bij aan programma 4 'duurzame stedelijke ontwikkeling' en de ambities zoals die verwoord zijn in de Woonvisie omdat de afspraken zich richten op een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad. Daarnaast passen de afspraken binnen de nota kaders en instrumenten voor sociale huur en middensegment, waarin de ambities van de coalitie ten aanzien van nieuwbouw zijn verankerd. Conform de biedingen is de nieuwbouwproductie op een termijn van 10 jaar hoger dan in het bod van vorig jaar, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan deze ambitie. De komende tien jaar worden er bijna 2700 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd.

4.2 Via de prestatieafspraken wordt ruimte geboden aan de corporaties om (in overleg met hun huurdersorganisaties) een huursomverhoging van inflatie + 1% door te voeren waarmee wordt bijgedragen aan een mogelijke verruiming van de investeringsmogelijkheden.

Zoals in de informatienota over de biedingen is toegelicht geeft het Rijk (vanuit het sociaal huurakkoord) in basis ruimte voor een huursomverhoging die alleen inflatievolgend is. Er wordt echter een mogelijkheid geboden om in de prestatieafspraken lokaal op te nemen dat dit met maximaal 1% verhoogd kan worden, mits de lokale opgave dit rechtvaardigt.

In de jaarafspraken 2020 is daarom een afspraak opgenomen waardoor de gemeente de ruimte biedt om een huurverhoging door te voeren boven de inflatie van maximaal 1%. De daadwerkelijk hoogte van de huurverhoging is zoals ieder jaar primair een onderwerp van gesprek tussen de corporaties en hun huurdersvereniging en wordt per corporatie apart vastgesteld. De corporaties hebben een memo geschreven (zie bijlage B) waarin ze nader ingaan op de noodzaak om deze ruimte te kunnen benutten. Het meewerken aan deze verhoging van de maximale huursom is volgens het college gerechtvaardigd omdat de hoge ambities van de gemeente baat hebben bij een grotere investeringsmogelijkheid, én omdat er voldoende waarborgen zijn om ook te waken voor de betaalbaarheid. We hebben bijvoorbeeld afspraken gemaakt met de corporaties over voldoende aanbod voor de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag, en om hier aan te kunnen voldoen moeten de corporaties van voldoende woningen de streefhuur laag houden. De hoogte van de jaarlijkse huurverhoging heeft ook een relatie met deze streefhuur en wordt hierdoor ook gereguleerd. In de prestatieafspraken over de +1% is daarnaast als voorwaarde opgenomen dat de extra huuropbrengsten aantoonbaar ten goede komen aan extra investeringen in deze gemeente, en dus niet kunnen worden ingezet in een van de andere gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

4.3 Er zijn nieuwe aantallen vastgelegd voor het met voorrang huisvesten van bewoners via de contingentenregeling² waardoor de huisvesting van bijzondere doelgroepen gewaarborgd blijft en waarbij wordt ingezet op een betere spreiding in de regio.

² Via de contingentenregeling wordt bepaald welke aantallen en op welke manier bijzondere doelgroepen zoals statushouders, uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en stadsvernieuwingssurgenten gehuisvest worden.

De komende jaren worden er door de corporaties, op basis van een gemaakte behoeftebepaling, gezamenlijk 100 woningen per jaar beschikbaar gesteld in de regio Zuid-Kennemerland voor het huisvesten van woningzoekenden die onder de contingentenregeling vallen. Er wordt gestreefd naar een evenredige verdeling over de regio. Daartoe wordt gewerkt aan een regionaal pact voor het huisvesten van deze groep. Daarnaast spannen de corporaties zich in om aanvullende specifieke woonvormen voor deze groepen te realiseren in nieuwbouw en in bestaande bouw.

4.4 Er wordt samengewerkt bij het onderzoeken van de mogelijke toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van woonwagendplaatsen

In 2019 en 2020 werken gemeente en corporaties samen met vertegenwoordiging van de bewoners van woonwagendplaatsen en spijtoptanten aan een kwalitatief goed huisvestingsklimaat voor (toekomstige) woonwagendbewoners en denken na over de invulling van de vraag naar additionele woonwagendplaatsen. Hierbij worden gelijktijdig de problemen op de bestaande woonwagendlocaties op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en openbare orde aangepakt.

4.5 De meeste afspraken zijn een voortzetting van de afspraken van vorige jaren

In dit collegebesluit lichten we alleen de nieuwe of bijzondere afspraken uit. Het overgrote deel van de afspraken valt binnen de gemaakte kaderafspraken of is een vervolg op de daarin ingezette lijn. In bijlage A staat de complete set aan jaarafspraken opgenomen, die aanvullend op de kaderafspraken worden vastgesteld. Daarin is er aandacht voor onderwerpen als betaalbaarheid, (goedkoop/duur) scheefwonen, doorstroom, huisvesten bijzondere doelgroepen, duurzaamheid, passend toewijzen en wijken en leefbaarheid (zie bijlage A).

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 De gewenste groei van de voorraad sociale huurwoningen vindt later plaats dan vorig jaar werd voorzien.

Alhoewel de nieuwbouwproductie en de voorraadontwikkeling op een termijn van 10 jaar zal toenemen, zien we op een termijn van 5 jaar dat de groei van de voorraad door nieuwbouw in deze periode nog niet opweegt tegen de afname door sloop en verkoop. De aantallen sloop zijn in de eerstkomende 5 jaar nog vrij hoog, maar nemen daarna wat af. De corporaties hebben nog een behoorlijke transformatieopgave waardoor er nog veel sloop-nieuwbouw projecten gerealiseerd zullen worden. Vergeleken met het bod van vorig jaar valt het bod van de drie corporaties gezamenlijk dit jaar op korte termijn minder positief uit. We zien echter dat de nieuwbouwproductie bij Elan Wonen juist is toegenomen. Ymere draagt in positieve zin bij door minder woningen te liberaliseren en verkopen, maar kan op de termijn van 5 jaar nog geen toezeggingen doen over nieuwbouw. Op een termijn van 10 jaar verwachten zij wel 300 woningen te kunnen toevoegen. Pré Wonen laat in haar bod nog veel vervangende nieuwbouw zien, en ook ca 200 woningen op nog te verwerven locatie. Dit is veel minder dan in het bod van vorig jaar nog realistisch leek. Gelet op deze wijziging bij Pré Wonen is aan deze corporatie om een nadere toelichting gevraagd. Pré Wonen heeft



deze onderbouwing toegelicht in een extra bestuurlijk overleg, en dit vervolgens ook schriftelijke aangeleverd in een memo ten behoeve van de raad (zie bijlage C). Daarbij gaat het onder andere over het voorkomen van problemen met een van de financiële ratio's en wordt verder ingegaan op de nieuwe vastgoedstrategie van Pré Wonen. Alhoewel de bieding van Pré Wonen van dit jaar teleurstellend is ten opzichte van de bieding van vorig jaar kan het college op basis van de nageleverde onderbouwing begrip opbrengen voor de gemaakte keuzes. Desondanks spant het college zich in om alle mogelijkheden die zich kunnen voordoen om tot betere resultaten te komen volledig te benutten.

5.2 De indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) geeft door wijziging in de berekening geen eenduidig beeld over de investeringsmogelijkheden van de corporaties

De publicatie van de IBW was uitgesteld, maar is zeer recent toch door het rijk verstrekt (www.woningmarktbeleid.nl). De IBW geeft inzicht in hetgeen woningcorporaties extra kunnen lenen ten opzichte van de plannen die zij hebben gemaakt. Door een andere landelijke methodiek bij waardering van de woningvoorraad van de corporaties bleek het investeringsvolume over het geheel te zijn toegenomen, ook voor Pré Wonen. Dit was ook onderwerp van het gesprek met Pré Wonen. Vanuit Pré Wonen is aangegeven dat bij de berekening geen rekening is gehouden met het actuele investeringsprogramma (meer woningen en hogere kosten voor nieuwbouw en renovaties) en een buffer voor hun langjarige investeringsprogramma. Daarnaast worden er binnen de hele sector vraagtekens gesteld bij de normeringen die voor de berekening worden gebruikt. Het uitgangspunt dat maximaal van de leningscapaciteit gebruik gemaakt moet worden is geen insteek die breed wordt gedeeld. Dit laat volgens de corporaties onvoldoende veiligheidsmarge om te kunnen reageren op onverwachte uitgaven, stijgende bouwkosten en dergelijke. Komend jaar zal het portefeuilleplan van Pré Wonen opnieuw tegen het licht worden gehouden, in samenhang met de prognose van de voorraadontwikkeling van de drie corporaties gezamenlijk. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de woningbehoefte van verschillende doelgroepen. Dit kan aanleiding zijn om nader in gesprek te gaan over de voornemens van Pré Wonen en de mogelijkheden om hierbinnen wijzigingen aan te brengen. De meerjarige afspraken die zijn gemaakt met de drie corporaties over de voorraad zijn nog steeds van kracht, gezamenlijk staan de corporaties hiervoor in. De biedingen van de corporaties hebben daarom vooralsnog geen aanleiding gegeven om andere afspraken te maken over de voorraad en het hoofdstuk uit de kaderafspraken over beschikbaarheid en betaalbaarheid wordt daarom dit jaar niet herzien.

5.2 Het realiseren van de huursomstijging van inflatie +1% is nog geen uitgemaakte zaak

Alhoewel de gemeente akkoord is met het opnemen van de inflatie +1% is het niet zeker dat dit daadwerkelijk volledig wordt benut. Uiteindelijk nemen de corporaties na vaststelling van de prestatieafspraken deze mogelijkheid mee in de gesprekken met hun huurdersorganisatie over de jaarlijkse huurverhoging. Daar moet blijken wat de daadwerkelijke huursomstijging zal worden en in hoeverre er hierdoor extra investeringsmogelijkheden ontstaan.

6. Uitvoering

Na instemming door alle partijen worden de prestatieafspraken in december 2019 ondertekend. De afzonderlijke huurdersorganisaties tekenen ieder voor zich.

7. Bijlagen

Bijlage A – prestatieafspraken 2020 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere

Bijlage B – Memo woningcorporaties over inflatie +1% huursomverhoging

Bijlage C – Memo Pré Wonen – Een nadere toelichting op de cijfers uit de bieding