



|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b><br>Bod DUWO prestatieafspraken 2020 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nummer                                               | 2019/971834                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Portefeuillehouder                                   | Meijs, M.-Th.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Programma/beleidsveld                                | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Afdeling                                             | ECDW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Auteur                                               | Helder, M.G. van den                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Telefoonnummer                                       | 023-5113654                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Email                                                | mvandenhelder@haarlem.nl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kernboodschap                                        | <p>Het college stemt in met het maken van een prestatieafpraak met woningcorporatie DUWO en huurdersorganisatie Duwoners over de huursomstijging voor 2020. Het college stelt DUWO in de gelegenheid om gebruik te maken van de wettelijke ruimte om een huursomstijging van maximaal 1% boven inflatie te realiseren, onder voorbehoud van een akkoord van huurdersorganisatie Duwoners. Het college maakt hierover een vergelijkbare prestatieafpraak zoals met de Haarlemse woningcorporaties:</p> <p><i>‘DUWO krijgt de gelegenheid om gebruik te maken van de wettelijke ruimte om een huursomstijging van maximaal 1% boven inflatie te realiseren. Hoe de jaarlijkse huurverhoging precies wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen DUWO en Duwoners. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgestelde adviestraject doorlopen. De extra investeringsruimte die door de maximaal 1% huursomstijging ontstaat, wordt door DUWO geïnvesteerd in nieuwbouw van sociale huurwoningen in Haarlem.’</i></p> |
| Behandelvoorstel voor commissie                      | Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie ontwikkeling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Relevante eerdere besluiten                          | Prestatieafspraken 2020 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere <a href="#">2019/838585</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Besluit College d.d. 17 december 2019                | <p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. In te stemmen met voorgestelde prestatieafpraak met DUWO en huurdersorganisatie Duwoners over de huursomstijging voor 2020, onder voorbehoud van een akkoord van huurdersorganisatie Duwoners.</li></ol> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 1. Inleiding

Stichting DUWO is een categorale woningcorporatie met circa 210 studentenwoningen in Haarlem. Woningcorporaties zijn conform de Woningwet 2015 verplicht een redelijke bijdrage te leveren aan het volkshuisvestelijk beleid en dit aan de gemeente kenbaar te maken via een bod.

Voor 2020 heeft Haarlem een bod van DUWO ontvangen. In dit bod geeft DUWO aan het voornemen te hebben om:

- de bestaande studentenwoningen in Haarlem door te verhuren gericht op de bestaande doelgroep;
- van 85% van de woningen het huurniveau onder de kwaliteitkortingsgrens te behouden;
- bereidheid om woningen aan studerende vergunninghouders te verhuren;
- en de voorraad te verduurzamen volgens het door u vastgestelde assetmanagement.

Belangrijk onderdeel van het bod is de voorgenomen nieuwbouw van 250 studentenwoningen op het Koepelterrein. Het bod is in lijn met het volkshuisvestelijk beleid en de opgenomen afspraak over de nieuwbouw van 250 studentenwoningen op het Koepelterrein is reeds privaatrechtelijk vastgelegd, zoals DUWO ook verwoorde in haar bod (bijlage 1).

Gelet op het feit dat voor de bestaande woningen er geen sprake is van veranderingen, en voor de nieuwbouw afspraken worden gemaakt op projectniveau zag gemeente Haarlem – in lijn met de afgelopen jaren -voor 2020 geen aanleiding om in overleg te treden over prestatieafspraken.

DUWO heeft medio november van dit jaar kenbaar gemaakt toch een prestatieafpraak te willen maken met gemeente Haarlem en huurdersorganisatie Duwoners over de huursomstijging voor 2020. DUWO is verplicht prestatieafspraken te maken met gemeente en huurdersorganisatie als zij gebruik wil maken van de mogelijkheid voor een huursomstijging boven inflatie (maximaal +1%).

Gemeente Haarlem heeft hierover ook een vergelijkbare prestatieafpraak met de Haarlemse woningcorporaties gemaakt. Onder het voorbehoud dat huurdersorganisatie Duwoners akkoord is, kan gemeente Haarlem zich vinden de volgende afspraak: *'DUWO krijgt de gelegenheid om gebruik te maken van de wettelijke ruimte om een huursomstijging van maximaal 1% boven inflatie te realiseren. Hoe de jaarlijkse huurverhoging precies wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen DUWO en Duwoners. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgestelde adviestraject doorlopen. De extra investeringsruimte die door de maximaal 1% huursomstijging ontstaat, wordt door DUWO geïnvesteerd in nieuwbouw van sociale huurwoningen in Haarlem.'*

## 2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:



1. In te stemmen met voorgestelde prestatieafpraak met DUWO en huurdersorganisatie Duwoners over de huursomstijging voor 2020, onder voorbehoud van een akkoord van huurdersorganisatie Duwoners.

### **3. Beoogd resultaat**

Een reactie van het college op het bod van DUWO, met daarin een prestatieafpraak met woningcorporatie DUWO en huurdersorganisatie Duwoners, met daarin een akkoordverklaring op een huursomstijging boven inflatie (max. 1%) voor 2020, vooruitlopend op meerjarige afspraken tussen DUWO, Duwoners en gemeente Haarlem.

### **4. Argumenten**

*4.1. De extra investeringsruimte die door de huursomstijging van maximaal 1% boven inflatie ontstaat, wordt door DUWO geïnvesteerd in nieuwbouw van sociale huurwoningen in Haarlem*  
DUWO levert een forse volkshuisvestelijke bijdrage op het Koepelterrein met de realisatie van 250 studentenwoningen, daarom kan de wens voor extra huurverhoging als redelijk worden beschouwd.

*4.2. De prestatieafpraak over de huursomstijging boven inflatie wordt in het overleg tussen DUWO en Duwoners verder afgestemd*

Het college stelt als voorwaarde aan de afspraak dat dit in overleg gebeurt met Duwoners. Hoe de jaarlijkse huurverhoging precies wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen DUWO en Duwoners. DUWO is in overleg met huurdersorganisatie Duwoners. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgestelde adviestraject doorlopen. Alhoewel de gemeente akkoord is met het opnemen van de inflatie +1% is het niet zeker dat dit daadwerkelijk volledig wordt benut. Uiteindelijk nemen DUWO en Duwoners na vaststelling van de prestatieafspraken deze mogelijkheid mee in de gesprekken over de jaarlijkse huurverhoging. Daar moet blijken wat de daadwerkelijke huursomstijging zal worden en in hoeverre hierdoor extra investeringsmogelijkheden ontstaan.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

*5.1. Er heeft tot op heden geen ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden voor prestatieafspraken met DUWO en Duwoners*

Afgelopen jaren zagen gemeente Haarlem en woningcorporatie DUWO geen aanleiding voor het maken van prestatieafspraken. Ook voor het bod voor 2020 was er vooralsnog geen aanleiding voor overleg met DUWO en de huurdersorganisatie Duwoners. Om deze reden heeft er tot op heden geen ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden voor prestatieafspraken met DUWO en Duwoners. Het college vraagt daarom een akkoord van DUWO en Duwoners op de brief en de geformuleerde afspraak, zodat dit als een prestatieafpraak kan fungeren.

## **6. Uitvoering**

Middels een brief van het college wordt gereageerd op het bod van DUWO, met daarin een akkoordverklaring op een huursomstijging voor 2020. Gezien de volwaardige positie van de huurderorganisatie onder de Woningwet, wordt deze brief ook naar Duwoners gestuurd. Het college vraagt in haar brief om een akkoord van beide partijen.

Begin 2020 treden DUWO, Duwoners en gemeente Haarlem ambtelijk in contact om de mogelijkheden en wenselijkheid van overige meerjarige afspraken te bespreken.

## **7. Bijlagen**

1. Bod DUWO 2020 gemeente Haarlem (2019/518538)