

Onderwerp	Prestatieafspraken 2021 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurdersorganisaties
Nummer	2020/1012332
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 jaarlijks jaarafspraken opgesteld. In dit collegebesluit worden de jaarafspraken voor 2021 vastgesteld. Dit zijn de laatste jaarafspraken die vallen binnen de gemaakte kaderafspraken 2018-2021.
Behandelveorstel voor commissie	N.v.t. (publicatie op de B&W besluitenlijst)
Relevante eerdere besluiten	Woonvisie Haarlem 2017-2020 “Doorbouwen aan een (t)huis” (2017/047534), zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 16 maart 2017 Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 20 december 2018. (BBV 2018/273161). 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. Vaststellen Prestatieafspraken 2020 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere (2019/838585) in commissie ontwikkeling op 28 november 2019 Informatienota Prestatieafspraken: biedingen voor 2021 - Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere zoals besproken in de commissie ontwikkeling van 24 september en 8 oktober 2020 (BBV 2020/777433)

Besluit College d.d. 10 november 2020	Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. De bijgevoegde prestatieafspraken (jaarafspraken) 2021 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurdersorganisaties vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,
--	--

1. Inleiding

In 2017 zijn er kaderafspraken vastgesteld voor de periode 2018-2021. In prestatieafspraken 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. De afgelopen jaren zijn er steeds, aanvullend op de kaderafspraken, nieuwe jaarafspraken vastgesteld.

Eind september/begin oktober is er tijdens 2 commissievergaderingen een informatienota¹ besproken over de biedingen van de corporaties. Daaraan voorafgaand is er een digitaal vragenuur geweest met de woningcorporaties. Op basis van de biedingen en de input uit de commissie hebben er ambtelijke en bestuurlijke bijeenkomsten plaatsgevonden om de jaarafspraken voor 2021 gezamenlijk vorm te geven. Daarbij is ook het recent aangenomen Initiatiefvoorstel van de PvdA 'Ver)bouw aan een levensloopbestendig en vergrijzingsproof Haarlem' meegenomen.

Deze jaarafspraken voor 2021 vormen het laatste uitvoeringsjaar vallend binnen de gemaakte meerjarige kaderafspraken. Ze zijn aanvullend op de gemaakte kaderafspraken. Ondertussen zijn veel activiteiten ook onderdeel geworden van het reguliere werkproces. Deze vinden waar nodig hun plek in jaarlijkse monitoring, maar leiden niet opnieuw tot prestatieafspraken. We maken alleen prestatieafspraken of werkaafspraken over zaken die nieuw zijn of om bijzondere (extra) aandacht vragen. Onderwerpen die in deze jaarafspraken weinig aan bod komen zijn dus zeker niet automatisch onderbelicht in de dagelijkse werkpraktijk en samenwerking tussen partijen.

In de tweede helft van 2021 zal gewerkt worden aan nieuwe meerjarige afspraken. Begin 2021 zullen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties met elkaar in gesprek gaan om te bepalen hoe het proces er uit zal gaan zien om dit voor te bereiden. Uiteraard zal ook de commissie ontwikkeling betrokken worden bij de totstandkoming van de nieuwe meerjarige afspraken.

¹ Zie relevante eerdere besluiten voor hyperlink naar het document



2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De bijgevoegde prestatieafspraken (jaarafspraken) 2021 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurdersorganisaties vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Door het besluit om de jaarafspraken 2021 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.

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 5 jaar en op een termijn van 10 jaar hoger dan in het bod van vorig jaar, en is de afname door sloop en liberalisatie lager dan vorig jaar, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan deze ambitie. De komende tien jaar zien we een netto toename van 1267 sociale huurwoningen.

4.2 Via de prestatieafspraken wordt opnieuw ruimte geboden aan de corporaties om (in overleg met hun huurdersorganisaties) een huursomverhoging van inflatie + 1% door te voeren ten behoeve van extra investeringen in duurzaamheid of nieuwbouw.

Zoals in de informatienota over de biedingen is toegelicht geeft het Rijk net als vorig jaar 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 vorige jaarafspraken (voor 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 deze ruimte het afgelopen jaar niet volledig benut, maar hebben deze handelingsruimte wel nodig. Deze afspraak is daarom opnieuw opgenomen in de prestatieafspraken voor 2021. De gemeente ondersteunt dit nog steeds, omdat de opgave voor de stad ten aanzien van nieuwbouw en duurzaamheid onverminderd groot is. Daaraan gekoppeld vraagt het college wel

opnieuw aandacht voor betaalbaarheid voor meest kwetsbare huurders. Aan de afspraak rondom de +1% is daarom een afspraak gekoppeld die gaat over het meer proactief benaderen van huurders die in aanmerking komen voor huurbevrozing of verlaging (huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag, maar die een huur betalen boven de aftoppingsgrens). Dit naast het bestaande maatwerk voor huurders die plots te maken krijgen met betalingsproblemen door inkomensdaling. De aangekondigde wetgeving op Prinsjesdag over huurverlaging maakt het wellicht overbodig om een aparte Haarlemse werkwijze of Woonlastenregeling te creëren. Bij de uitvoering van deze afspraak zal daarom rekening worden gehouden met de verdere details over de komst van deze wetgeving.

Verder is aan de afspraak over de +1% dit jaar nog explicieter gekoppeld dat partijen gezamenlijk werken aan de communicatie richting de achterban van de huurdersorganisaties. Zodat we samen nog beter uitleggen waarom deze extra investeringsruimte nodig is, en wat hiermee gerealiseerd kan worden.

4.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen: In 2021 werken we aan de uitvoering van het Pact voor uitstroom en tevens wordt in 2021 de (restant)taakstelling voor de contingentenregeling van uitvoeringsjaar 2020 meegenomen.

Door de coronacrisis is dit jaar enige achterstand ontstaan in de huisvesting van woningzoekenden die onder de contingentenregeling vallen. Dit heeft verschillende oorzaken. Door Corona moesten de processen deels opnieuw worden ingericht. We zien een daling in het totale aantal verhuringen, waardoor er minder geschikte woningen beschikbaar komen, en is er soms sprake van vertraging door problemen met de personele bezetting (ivm corona regels). De verwachting is dat dit grotendeels nog dit jaar kan worden ingehaald. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de eventuele achterstand van dit jaar wordt opgeteld bij de taakstelling van komend jaar. Dit vraagt dan dus om aanvullende inzet in 2021.

Onder de contingentenregeling valt ook de groep die uit kan stromen uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MO&BW). Voor deze groep is in 2020 een 'Pact voor uitstroom' gesloten. In 2021 geven we verder uitvoering aan dit 'Pact voor uitstroom', waarin de gemeenten, corporaties en zorgaanbieders in Zuid-Kennemerland & IJmond zich committeren om de uitstroom van cliënten uit MO&BW zo zorgvuldig mogelijk te laten verlopen, zowel voor de cliënt als voor de andere bewoners en het leefklimaat in kwetsbare wijken. Het pact bestaat uit 12 actiepunten, waaronder een goede regionale verdeling en samenwerking, woonvormen en wonen in de wijk.



4.4 In 2021 blijven gemeente en corporaties intensief samenwerken waar het gaat om het realiseren van nieuwbouw in de sociale huursector.

Gemeente en corporaties werken intensief samen rondom alle nieuwbouw ontwikkelingen in een gezamenlijke 'werkgroep Nieuwbouw'. Daarin wordt gekeken naar wat er gezamenlijk kan worden opgepakt vanuit het actieplan versnellen woningbouw. Er wordt in 2021 nader gekeken naar het parkeervraagstuk bij sociale huurwoningen. Er wordt gezocht naar goede oplossingen om met ontwikkelaars te komen tot het realiseren van betaalbare sociale huurwoningen. En daarnaast worden de processen in de verschillende ontwikkelzones nauwlettend gevolgd om te monitoren wat de werkbaarheid is van de instrumenten die de gemeente inzet om sociale huur te ontwikkelen op grond die niet in bezit is bij gemeente of corporatie en deze ook te laten uitnemen en beheren door een woningcorporatie. Voor zover dit beschikbaar is, en noodzakelijk is wordt extra instrumentarium ingezet.

4.5 Voor het thema Duurzaamheid richt de uitvoering zich vooral op continuering van bestaande afspraken, maar werken we ook aan nieuwe – meetbare – doelstellingen voor in de nieuwe meerjarige prestatieafspraken met uitvoeringsjaar 2022 en verder.

Voor 2021 richt de aandacht zich in de prestatieafspraken vooral op het continueren van de reeds lopende afspraken. Er wordt bijvoorbeeld zeer intensief samengewerkt bij de totstandkoming van de Transitie Visie Warmte (TVW) en meer specifiek bij het realiseren van het eerste warmtenet in Schalkwijk. Daarnaast worden diverse pilotprojecten uitgevoerd op het gebied van circulariteit en klimaatadaptatie. Vanuit de gemeente Haarlem wordt begin 2021 de TVW vastgesteld. Er wordt daarnaast een nota verwacht over de benodigde opwek van elektriciteit in Haarlem. Deze vastgestelde documenten kunnen, samen met de geactualiseerde woonvisie, gebruikt worden als onderlegger voor het maken van nieuwe (meetbare) kaderafspraken op het gebied van duurzaamheid voor de periode na 2021. Daarnaast onderzoeken we in 2021 of we ten behoeve van de monitoring van de diverse duurzaamheidsdoelstellingen nog beter kunnen samenwerken op het gebied van data en informatie.

4.6 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, beschikbaarheid, huisvesten bijzondere doelgroepen, duurzaamheid, passend toewijzen en wijken en leefbaarheid (zie bijlage A).

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 De coronacrisis heeft impact gehad op de uitvoering van jaarafspraken in 2020 en heeft wellicht ook nog effect op de haalbaarheid van de afspraken voor 2021.

In zowel de gemeentelijke organisatie als bij de corporaties zijn door de coronacrisis sommige

werkzaamheden vanuit de prestatieafspraken niet (volledig) uitgevoerd. Dit omdat de activiteiten behorende bij de crisisaanpak prioriteit hebben gekregen. Daarnaast was in het begin nog de verwachting dat sommige grotere bijeenkomsten uitgesteld konden worden. Ondertussen zijn alle betrokkenen beter ingericht op het organiseren van digitale alternatieven voor dergelijke bijeenkomsten. Er schuiven door de opgelopen achterstand wel iets meer afspraken door naar uitvoeringsjaar 2021. Een aantal is nog niet gestart, en een aantal zal net niet voltooid zijn voor het einde van dit kalenderjaar. We kunnen verder niet goed inschatten hoe de corona crisis zich verder zal ontwikkelen. Mogelijk heeft het verdere verloop van deze crisis nog effect op de haalbaarheid van afspraken voor 2021.

6. Uitvoering

Na instemming door alle partijen worden de prestatieafspraken in december 2020 ondertekend. De afzonderlijke huurdersorganisaties tekenen ieder voor zich.

7. Bijlage

Bijlage A – prestatieafspraken 2021 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurdersorganisaties