

Onderwerp Prestatieafspraken Haarlem 2022 tot en met 2025 met woningcorporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen en huurdersorganisaties	
Nummer	2022/67145
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Hillege, P.T.H.
Telefoonnummer	0235115038
Email	phillege@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college stemt in met de prestatieafspraken voor de periode 2022 tot en met 2025 die met de drie grote Haarlemse corporaties en hun huurdersorganisaties zijn gemaakt. Er zijn afspraken gemaakt over groei van de voorraad sociale huurwoningen van corporaties, een goede balans tussen woonlasten en inkomens van de huurder, een duurzame woningvoorraad, meer woonvormen voor bijzondere doelgroepen en versterking van wijken. De corporaties kunnen door de verlaging en afschaffing van de verhuurdersheffing nog een grotere bijdrage leveren aan het volkshuisvestingsbeleid (aanbod van woningen, verduurzaming, betaalbaarheid). De komende maanden wordt dit, conform de afspraken tussen het ministerie van BZK en Aedes, in beeld gebracht waarna een aanvulling op de afspraken (addendum) zal worden opgesteld.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie ontwikkeling De commissie heeft naar aanleiding van de bespreking van de biedingen van de corporaties een aantal moties aangenomen voor de prestatieafspraken. Het college heeft toegezegd de prestatieafspraken met de commissie te bespreken.
Relevante eerdere besluiten	-Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 20 december 2018. (BBV 2018/273161). -Woonvisie Haarlem 2021-2025 "Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis" (2021/25829) in raadsvergadering van 6 april 2021 vastgesteld. -informatienota Proces van meerjarige prestatieafspraken met Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere en de huurdersorganisaties (2021/365984)



Aan het eind van 2021 werd ook het nieuwe coalitieakkoord van de regering gepresenteerd waarin de afschaffing van de verhuurdersheffing per 2023 is opgenomen. Analoog aan de afspraken die de minister over de korting van 500 miljoen is opgenomen dat het kabinet ook voor de afschaffing bindende prestatieafspraken maakt met woningcorporaties zodat de investeringscapaciteit gebruikt wordt voor de bouw van betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming, flexwoningen en leefbaarheid.

Gelet op beide ontwikkelingen en afspraken op landelijk niveau is in overleg met corporaties en huurdersorganisaties overeengekomen om nu de afspraken te verankeren die zijn geformuleerd op basis van de (financiële) mogelijkheden die corporaties zagen in het voorjaar van 2021. Op basis van de doorrekening die corporaties komende maanden zullen maken zullen zij via een aanvulling aangeven welke extra inspanningen geleverd kunnen worden en zal een aanvullende afspraak worden gemaakt.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De bijgevoegde prestatieafspraken voor 2022 tot en met 2025 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurdersorganisaties vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Meer en passend aanbod van sociale huurwoningen voor woningzoekenden en bijzondere doelgroepen, goede balans tussen inkomen en woonlasten, realisatie van de energietransitie, verduurzaming van de bestaande voorraad, versterking van wijken en leefbaarheid.

4. Argumenten

1. Dit besluit sluit aan op de Woonvisie en de programmabegroting 4.1. stedelijke ontwikkeling.

In de Woonvisie zijn de volkshuisvestelijke opgaven geformuleerd. Voor de realisatie van deze en andere gemeentelijke en landelijke doelstellingen die in relatie staan tot sociale huurwoningen zijn de woningcorporaties de wettelijk aangewezen partij om deze te realiseren. Daarbij is samenwerking op diverse terreinen met de gemeente en andere partners noodzakelijk. In de prestatieafspraken zijn de gezamenlijke opgaven en de bijdragen die corporaties, gemeente en huurdersorganisaties leveren om de opgave te realiseren opgenomen. Aan de hand van de gemaakte afspraken wordt de bestaande samenwerking de komende jaren doorgezet. Via een monitor/dashboard met diverse indicatoren wordt jaarlijks in beeld gebracht hoe de realisatie van de opgave vordert. Indien nodig wordt aan de hand van de monitor bijgestuurd op de inzet.

2. De voorraad sociale huurwoningen gaat groeien

De gemeente en de corporaties werken al intensief samen aan de nieuwbouwopgave. De afspraken hebben betrekking op de samenwerking in de komende 4 jaar, maar de oplevering van nieuwe woningen zal voor een groot deel in de jaren daarna volgen. De drie corporaties werken toe naar een netto groei van 1900 woningen van hun sociale huurwoningvoorraad, in grote mate betaalbare woningen die zoveel mogelijk verdeeld over de stad worden gerealiseerd. Om bestaande woningen die gesloopt worden te vervangen en andere onderdelen van de transformatiestrategie uit te voeren worden in totaal 3180 nieuwe woningen gebouwd in de periode 2021-2030.

Er zijn afspraken vastgelegd over de gezamenlijke inspanningen die nodig zijn om dit doel te behalen, naast afspraken over het goed benutten van de bestaande voorraad en het verhogen van doorstroming op de woningmarkt.

3. De huurstijging is in lijn met landelijke afspraken, er zijn afspraken gemaakt over het bestrijden van energiearmoede

Het bevorderen van de betaalbaarheid van het wonen is al jaren een belangrijk thema in de samenwerking tussen de huurdersorganisaties, de corporaties en de gemeente Haarlem. In hun bod hebben corporaties aangegeven dat zij voor wat betreft huurbeleid een beroep willen doen op de mogelijkheid van extra huursomverhoging die in prestatieafspraken overeengekomen kan worden. Gelet op de landelijke ontwikkelingen (ook voor wat betreft de verhuurdersheffing) zijn hier geen afspraken over gemaakt. Corporaties en huurdersorganisaties gaan op basis van de landelijke afspraken (sociaal huurakkoord) met elkaar in overleg. Afgesproken is wel dat inkomensafhankelijke huurverhoging buiten de huursom valt.

Partijen zien dat ook de komende jaren blijvend maatwerk nodig is voor die huishoudens die door te hoge woonlasten in problemen (dreigen) te komen. Extra zorg ligt bij het voorkomen van 'energiearmoede'. Het terugdringen van energieverbruik van woningen is voor huurders van groot belang vanuit dit betaalbaarheidsoogpunt.

4. Corporaties erkennen hun rol in de energietransitie en committeren zich aan de nieuwe klimaatdoelstelling

In lijn met het landelijke coalitieakkoord is de doelstelling voor CO2 reductie in 2030 en 2050 opgenomen. De uitwerking naar doelstelling voor de gebouwde omgeving zal in aanpassing van het klimaatakkoord plaatsvinden. In navolging van de raadsmotie 'Plan van aanpak lage energielabels' (14 oktober 2021) stellen de gemeente en de corporaties samen een plan van aanpak op gericht op het doel om eind 2026 geen woningen (met uitzondering van monumenten) meer te hebben met een energielabel E, F of G in bezit van de corporaties in Haarlem (dit betreft 4.179 woningen per eind 2021). De corporaties onderschrijven daarnaast dat zij een functie hebben als startmotor in het aardgasvrij maken van de woningvoorraad.

De corporaties spannen zich in om de doelstellingen uit het Actieplan Schone energie te realiseren. Ook zijn afspraken gemaakt over klimaatbestendige buurten, kwalitatief goede woningen en circulair (ver)bouwen en slopen.



5. Er zal meer specifiek aanbod voor een aantal doelgroepen worden gerealiseerd, en er is aandacht voor een goede balans met aanbod voor regulier woningzoekenden

De belangrijkste sociaal-maatschappelijke opgave ligt in het realiseren van passende woonvormen voor diverse huishoudens met een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Er zijn afspraken gemaakt in het voorzien van deze woningen (waaronder de realisatie van Skaeve Huze). Afspraken over ouderenhuisvesting worden in overleg met de zorgaanbieders voor ouderen gemaakt in de stadsdeal ouderenhuisvesting. De afspraken zoals vastgelegd in het Pact voor uitstroom, en de lopende samenwerking ten behoeve huisvesting statushouders worden voortgezet, en er wordt samengewerkt naar aanvullend aanbod voor realisatie van een aantal woonvoorzieningen voor mensen met een beperking, vrouwenopvang, en gezinsvervangende tehuizen. Naast het aanbod voor bijzondere doelgroepen hechten partijen aan voldoende aanbod voor “gewone” woningzoekenden. In de afspraken is opgenomen dat we ernaar streven dat 65% van het vrijkomend aanbod aan regulier woningzoekenden wordt toegewezen. Deze verdeling komt overeen met de balans tussen reguliere en urgente woningzoekenden van de afgelopen jaren.

6. Er zijn afspraken gemaakt over versterking van inzet op aantal kwetsbare wijken.

Haarlem wil een ongedeelde stad zijn met prettige, vitale en veerkrachtige wijken. De komende jaren continueren partijen hun nauwe samenwerking aan de opgaven in de wijken. Vanuit een gedeelde visie op wat nodig is in een wijk en in samenwerking met bewoners en andere partners in de wijk voeren partijen acties uit om de veerkracht, leefbaarheid en veiligheid van wijken te verbeteren. Onderdeel hiervan vormen duidelijke afspraken over de financiële inzet vanuit gemeente en corporaties op het gebied van openbare ruimte en leefbaarheid. In de gebiedsvisies en gebiedsprogramma's is bijzondere aandacht voor de wijken Boerhaavewijk, Meerwijk, Parkwijk, Slachthuisbuurt, Europawijk, Molenwijk, Delftwijk en Rozenprieel. Hierbij wordt aangesloten bij de omgevingsvisie van de gemeente Haarlem.

7. Financiën

Uit het besluit volgen geen directe financiële consequenties. De benodigde ambtelijke capaciteit om de afspraken uit te voeren past binnen de reguliere formatie en begroting.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De effecten van de korting en afschaffing van de verhuurdersheffing zijn nog niet in deze afspraken verwerkt

Nadat bij de behandeling van de begroting voor 2022 de motie was aangenomen waar werd besloten tot een korting op de verhuurdersheffing is aan de drie corporaties gevraagd om de korting te verwerken in een extra inzet op het gebied van beschikbaarheid en verduurzaming. Ook de motie “stop liberalisatie en verkoop van sociale huurwoningen” is nadrukkelijk met corporaties besproken. Corporaties hebben aangegeven dat er over de uitwerking van de korting in relatie tot andere

heffingen te veel onduidelijkheid was om een doorrekening te kunnen maken. In december werden de landelijke afspraken tussen Aedes en het ministerie duidelijk waarbij is afgesproken dat corporaties in hun bod voor 1 juli 2022 aan zullen geven welke extra bijdrage zij kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave. Deze landelijke afspraak is in deze lokale prestatieafspraken overgenomen, corporaties zullen een aanvullend bod doen voor 1 juli waarbij zij aangeven welke aanvullende activiteiten/inzet zij kunnen doen. Daarbij zullen zij ook ingaan op de mogelijkheden en de effecten van het stoppen van liberalisatie en verkoop conform de motie.

2. Bij de nieuwbouwplannen zijn corporaties voor een groot deel afhankelijk van andere partijen

De inzet van de gemeente is om juist in wijken en delen van de stad waar het aanbod sociale huurwoningen beperkt is deze voorraad te laten groeien. Dit betreft de delen van de stad waar gemeente en corporaties beperkt (grond)eigendom hebben. Om deze groei (voornamelijk aan de westkant van de stad) tot stand te brengen is via de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment vastgelegd welke spelregels de gemeente hanteert bij woningbouwprogrammering in gebiedsontwikkeling. Ook in de ontwikkelvisies en de aanvragen voor WoningbouwImpuls wordt nadrukkelijk gestuurd op een aanzienlijk deel sociale huurwoningen. In veel van deze gebiedsontwikkelingen wordt inmiddels door marktpartijen samengewerkt met corporaties voor de realisatie van het sociale huursegment, veelal doordat de gemeente hier direct of indirect op aanstuurt. Omdat marktpartijen uiteindelijk primair de ontwikkelende partij zijn blijft er wel sprake van een mate van afhankelijkheid van corporaties van de betreffende ontwikkelende partij.

6. Uitvoering

Na instemming en bespreking van de prestatieafspraken in de commissie ontwikkeling worden de prestatieafspraken ondertekend (vermoedelijk maart).

Corporaties zullen voor 1 juli 2022 een aanvullend bod doen op basis van de korting 2022 en het afschaffen van de verhuurdersheffing per 2023. Op basis hiervan wordt een aanvullende afspraak (addendum) vastgesteld.

In het eerstvolgende bestuurlijk overleg met corporaties en huurdersorganisaties wordt de monitor vastgesteld met de indicatoren. Jaarlijks wordt aan de hand van de monitor gevolgd hoe de realisatie van de opgave tot stand komt en of/welke bijsturing gewenst is.

Dit wordt ook teruggekoppeld aan de commissie, waarbij indien gewenst ook een gedachtewisseling tussen corporaties en raad wordt georganiseerd.

7. Bijlage

Bijlage A: Prestatieafspraken Haarlem 2022 tot en met 2025

Gemeente Haarlem -Elan Wonen - Pré Wonen - Ymere Bewonersraad Elan Wonen -
Bewonerskern Pré - Huurdersvereniging De Waakvlam