

Collegebesluit

Onderwerp Vaststellen Prestatie-afspraken 2018 t/m 2021 met woningbouwcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en huurdersorganisaties	
Nummer	2017/495886
Portefeuillehouder	Langenacker, J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/WWGZ
Auteur	Lee, J. van der/ Hillege, Ph.
Telefoonnummer	0235113547
Email	jvdlee@haarlem.nl ; phillege@haarlem.nl
Kernboodschap	Woningbouwcorporaties zijn wettelijk verplicht een redelijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid. Aan de hand van de biedingen van de woningcorporaties Elan wonen, Pre Wonen, Ymere zijn met deze corporaties en de huurdersorganisaties van de corporaties prestatieafspraken opgesteld.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt het besluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. De commissie wordt daarmee actief geïnformeerd omdat zij richting het college bij de bespreking van de biedingen (BBV. 2017/307486) wensen hebben geuit ten aanzien van de inhoud van de prestatieafspraken.
Relevante eerdere besluiten	Prestatieafspraken Haarlem 2017; Prestatie-afspraken met de woningbouwcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere (2016/513555) Woonvisie Haarlem 2017-2021 ‘‘Doorbouwen aan een (t)huis’’ (2017/047534), zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 16 maart 2017 Brief van wethouder Langenacker inzake het te volgen traject betreft de prestatie-afspraken 2018 met woningbouwcorporaties zoals geagendeerd voor de commissie ontwikkeling van 18 mei 2017 Informatienota ‘‘Prestatie-afspraken 2018 met woningbouwcorporaties: Biedingen corporaties’’ (2017/307486)
Besluit College d.d. 14 november 2017	Het college besluit: - De bijgevoegde prestatieafspraken ‘Samen verder’ met de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurdersorganisaties voor de periode 2018 tot en met 2021 vast te stellen (Bijlage A). De prestatieafspraken dragen bij aan: - de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen; - de sociaal maatschappelijke inzet voor de diverse doelgroepen; - leefbare wijken; - duurzaamheid. de secretaris, de burgemeester,

Onderwerp: Vaststellen Prestatieafspraken Haarlem ‘‘Samen verder’’ (met Elan wonen, Pré Wonen, Ymere en huurdersvertegenwoordiging)
BBV nr: 2017/495886

1. Inleiding

Woningbouwcorporaties zijn wettelijk verplicht een redelijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid. Zij verwoorden dit in een ‘bod’ dat zij aan de gemeente doen. Aan de hand van de biedingen treden corporaties, huurdersorganisaties en gemeente in overleg om uiteindelijk prestatie-afspraken vast te leggen. Hierin is ook de bijdrage van gemeente en huurdersorganisaties opgenomen. Het maken van prestatieafspraken is sinds de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 een periodiek terugkerend proces waarbij het college bevoegd is om de prestatieafspraken te maken.

Het vigerende Haarlemse volkshuisvestelijke beleid is opgenomen in de Woonvisie Haarlem 2017-2021 ‘‘Doorbouwen aan een (t)huis’’(BBV nr. 2017/047534), zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 16 maart 2017. De corporaties hebben op basis hiervan hun ‘bod’ uitgebracht voor de periode 2018 tot en met 2021 met een doorkijk voor de periode daarna.

In Haarlem zijn in totaal acht woningcorporaties actief, waarvan Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere met 20.689¹ eenheden het merendeel van de sociale huurwoningen in bezit hebben. Aan de hand van de biedingen (zie BBV [2017/307486](#)) zijn de afgelopen periode samen met de huurdersvertegenwoordiging en Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere de prestatie-afspraken ‘‘Samen verder’’ voorbereid. De volgende stap in het proces is dat de prestatieafspraken door de deelnemende partijen worden ondertekend zodat deze (door de corporaties) ter beoordeling aan de Autoriteit wonen kunnen worden gestuurd.

De voorliggende prestatieafspraken komen in de plaats van de vastgestelde afspraken uit 2017 (BBV nr. [2016/513555](#)).

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. De bijgevoegde prestatieafspraken ‘Samen verder’ met de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurdersorganisaties voor de periode 2018 tot en met 2021 vast te stellen (Bijlage A). De prestatieafspraken dragen bij aan:
 - de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen;
 - de sociaal maatschappelijke inzet voor de diverse doelgroepen;
 - leefbare wijken;
 - duurzaamheid.

¹ d.d. 1 januari 2017

3. Beoogd resultaat

Door de prestatieafspraken ‘Samen verder’ vast te stellen wordt een minimum omvang van het aantal sociale huurwoningen van de drie woningcorporaties overeengekomen, worden afspraken gemaakt over de groei van de voorraad, komen woningen beschikbaar voor verschillende doelgroepen (naar inkomen, en voor bijzondere groepen), is de bijdrage aan de verduurzaming van de woningvoorraad verankerd, zijn afspraken gemaakt die aansluiten bij de ambities voor het klimaatneutraal en aardgasvrij maken van Haarlem en is afgesproken hoe partijen gebiedsgericht zullen samenwerken om de ambities van de ongedeelde stad tot stand te brengen en de vitaliteit van wijken te versterken.

4. Argumenten

4.1 De prestatie-afspraken sluiten aan op de programmabegroting en passen in het vastgestelde beleid van de Woonvisie

De prestatieafspraken dragen bij aan programma 4 ‘duurzame stedelijke vernieuwing’ en de ambities verwoord in de Woonvisie omdat de afspraken zich richten op een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad in het sociale huursegment. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over gelijkblijvende woonlasten bij energiebesparing, doorstroming, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de toewijzing van middeldure huurwoningen.

De voorliggende afspraken zijn een vervolg op de afspraken die vorig jaar voor 2017 zijn gemaakt tussen de drie corporaties en huurdersorganisaties. In het afgelopen jaar heeft de gemeente de nieuwe Woonvisie vastgesteld, hebben de corporaties op basis van gewijzigde wettelijke en financiële kaders hun koers en mogelijkheden opnieuw vastgesteld, en hebben de huurdersorganisaties gewerkt aan de versterking van de relatie met hun achterban. De voorliggende prestatie-afspraken borduren voort op deze ontwikkelingen en de versteviging van de samenwerkingsrelatie die op diverse terreinen al een jarenlange geschiedenis heeft en op sommige terreinen versterkt zal worden. De ondertitel van de prestatie-afspraken geeft uitdrukking aan die relatie en is daarom “Samen verder”.

4.2 Er zijn (aanvullend op de biedingen) afspraken opgenomen over de omvang van de voorraad sociale huurwoningen en de samenwerking om deze ambitie te bereiken.

In de Woonvisie is de gewenste minimale omvang van sociale huurwoningvoorraad van corporaties vastgesteld op in totaal 22.950 woningen voor 2025, waarvan 22.180 voor de gezamenlijke corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere.

De voorraad sociale huurwoningen die in de biedingen was opgenomen kwam uit op een aantal van 20.927 sociale huurwoningen. Conform afspraak 2.1.2 van de bijgevoegde Prestatieafspraken neemt de sociale huurvoorraad van de drie corporaties in de periode tot en met 2026 naar verwachting toe naar minimaal 21.292 woningen. Het aantal woningen dat Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere toevoegen ligt daarmee hoger dan aanvankelijk in de biedingen was opgenomen. Daardoor is de resterende nieuwbouwopgave kleiner geworden. De corporaties bouwen daarvoor de komende 10 jaar in totaal bijna 1.900 nieuwe woningen, waarvan 960 ter vervanging van (gesloopte of nog te slopen) woningen, 210 op locaties waar zij nu reeds over beschikken, en voor ruim 700 woningen moeten nog locaties beschikbaar komen.

De corporaties spreken tot slot de intentie uit om de geambieerde voorraad uit de Woonvisie van 22.180 sociale huurwoningen per eind 2025 te realiseren. Dit kan zowel door toevoegende nieuwbouw als door aanpassing van strategieën binnen de bestaande voorraad.

4.3 Er zijn (aanvullend op de biedingen) afspraken opgenomen op gebied van betaalbaarheid

Ten aanzien van de betaalbaarheid van de corporatiewoningen is afgesproken dat de voorraad en daarmee het aanbod van woningen onder de aftoppingsgrenzen (beschikbaar voor huishoudens met recht op huurtoeslag) af mag nemen, maar dat deze bij alle corporaties tenminste 70% van de voorraad blijft uitmaken zoals dat ook in de Woonvisie als doel is geformuleerd. Specifiek voor jongeren tot de 23 jaar met recht op huurtoeslag wordt komend jaar bovendien naar mogelijkheden gezocht om de positie van deze groep te versterken door bijvoorbeeld kleine of verouderde seniorwoningen beschikbaar te stellen voor jongeren.

Corporaties investeren in hun bezit om deze duurzamer te maken. Het is het gezamenlijk uitgangspunt dat de woonlasten (huur en kosten van energie) niet stijgen na een ingreep gericht op energiebesparing. De corporaties doen in 2017 ervaringen op waarbij de woonlasten gewaarborgd gelijk blijven. De ervaringen worden geëvalueerd en bij succes doorgezet naar andere projecten.

Komend jaar wordt de omvang en achtergrond van de doelgroep dure scheefwoners (huishoudens die ten opzichte van hun inkomen te duur wonen) in beeld gebracht en wordt onderzocht of hiervoor extra instrumenten nodig zijn naast het maatwerk wat corporaties nu leveren. In ‘‘Samen verder’’ is tevens een aantal afspraken opgenomen gericht op het voorkomen van huurschulden, zoals bijvoorbeeld via de woonlastencalculator.

4.4 Er zijn (aanvullend op de biedingen) afspraken opgenomen op het gebied van duurzaamheid.

De corporaties volgen onze ambities en principes van de ‘Routekaart Haarlem Klimaatneutraal 2030 en Aardgasvrij 2040’. In de routekaart wordt uitgegaan van de drie sporen; warmteopwekking, energieopwekking en besparing energieverbruik. De verschillende sporen samen leiden tot een klimaatneutraal en aardgasvrij Haarlem.

De corporaties realiseren in deze periode ieder een besparing tussen de 16% en 20% en treffen daarvoor de noodzakelijke energetische maatregelen. De (verwachte) besparing die door de corporaties de komende jaren (via de verbetering van de energie-index van de woningvoorraad) wordt gerealiseerd, is meer dan de routekaart als doelstelling nastreeft. Het tempo van de besparing van de corporaties gezamenlijk ligt wel lager dan de afspraken die in het energie-akkoord zijn gemaakt tussen de koepel van corporaties en overheid.

Haarlem wil koploper zijn in aardgasloos en duurzaam bouwen. Daarom is met de corporaties afgesproken dat nieuwbouw voortaan aardgasloos is op locaties waar nog geen bestaande gasinfrastructuur ligt. Ook ‘vervangende’ nieuwbouw zal aardgasloos worden uitgevoerd mits dat technisch-financieel haalbaar is. Tot slot is overeengekomen om voor nieuwbouw een hogere gemiddelde GPR score te hanteren van 8 (waarbinnen voor het onderdeel Energie gestreefd wordt naar een score van 9). In de vorige prestatieafspraken en de biedingen werd nog uitgegaan van een gemiddelde norm van 7,5.

Het college zal op korte termijn voorstellen aan de raad voorleggen ten aanzien van aardgasvrije nieuwbouw. In deze nota worden de moties die door de raad zijn aangenomen inzake aardgasvrije en energie-neutrale woningen (2017/138909 en 2017/138923) verwerkt. De prestatie-afspraken ten aanzien van aardgasvrije nieuwbouw zullen aansluiten bij de nota aardgasvrije nieuwbouw.

4.5 Er zijn (aanvullend op de biedingen) afspraken opgenomen op gebied van sociaal maatschappelijke inzet

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen dat alle bewoners van Haarlem goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners. Partijen zien een toenemende druk op de woningvoorraad in de sociale huursector en een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Alle corporaties geven aan dat zij bereid zijn om verschillende groepen passend te huisvesten en indien nodig voor specifieke groepen specifiek (en gebiedsgericht) voldoende woningen te bouwen. Bijvoorbeeld via Skeave Huse.

Het college is eerder gestart met een taskforce gericht op de verbetering van uit- en doorstroom van cliënten uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. De samenwerking met de corporaties is nu verankerd. Verder is afgesproken dat de gemeente eind 2017 het initiatief neemt om het functioneren van de reeds bestaande contingentenregeling en de bevindingen met het calamiteitenvangnet te evalueren en, met wederzijdse instemming, bij te stellen. Deze bijstelling betreft onder andere het aantal woningen dat de corporaties in de regio ter beschikking stelt voor cliënten die uitstromen uit een intramurale of residentiele voorziening, het budget van de gemeente voor het calamiteitenvangnet en de wijze van samenwerking.

Met de afspraken wordt tevens werk gemaakt van het voorkomen van sociaal maatschappelijke problematiek. Deze afspraken zijn gericht op het verstevigen van de relatie tussen de sociale wijkteams en medewerkers van de corporaties zodat ieder vanuit zijn eigen rol kan handelen bij signalen, niet alleen als al sprake is van problematiek, maar vooral ook als gezien wordt dat bewoners preventief extra hulp of aandacht nodig hebben.

Op het gebied van informatievoorziening en voorlichting, wonen en de woonomgeving zijn hierin verschillende activiteiten overeengekomen en uitgewerkt om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Als uitwerking van een deel van de activiteiten opgenomen in het uitvoeringsprogramma, zijn in deze prestatieafspraken afspraken vastgelegd om bij het adverteren van vrijkomende corporatiewoningen ook informatie te tonen over de fysieke toegankelijkheid van woningen conform het nieuw ontwikkelde regionale woningclassificatiesysteem.

4.6 Er zijn (aanvullend op de biedingen) afspraken opgenomen op gebied van wijken

Haarlem wil een ongedeelde stad zijn met vitale wijken voor alle inkomensgroepen. De gemeenteraad heeft aan het college gevraagd om in het kader van de prestatieafspraken samen met de corporaties inventief en actief verder uitwerking te geven aan de uitgangspunten van de Ongedeele Stad. Om vitale wijken te bereiken is toevoeging van nieuwbouw (die met de prestatie-afspraken is overeengekomen) vooral gericht op de westkant van de stad.

Tegelijk is via een aantal specifieke afspraken overeengekomen om terughoudend te zijn met het verkopen van sociale huurwoningen aan de westkant, meer nog dan in de vorige prestatieafspraken het geval was. Ymere heeft bijvoorbeeld haar verkoopprogramma aangepast, en zal in dit deel van de stad veel meer woningen in verhuur houden. Bovendien is het aantal uitzonderingen op de regel ingeperkt. Er wordt alleen nog een uitzondering gemaakt voor complexen waarin al woningen zijn verkocht (of de vereiste stappen daarvoor al genomen zijn) of waar het gaat om woningen met een taxatiewaarde boven de €300.000,- en die daarmee niet passend zijn voor verhuur aan de doelgroep. De laatste uitzondering is gemaakt ten behoeve van de herstructurering van Rozenprieel.

Om de vitaliteit en leefbaarheid van wijken aan de oostzijde van het Spaarne te bevorderen zal komende jaar worden onderzocht of voor Haarlem een initiatief als 'Academie van de stad' kan worden ontwikkeld. '[Academie van de Stad](#)' zet maatschappelijke studentprojecten op met thema's als jeugd en educatie, integreren en participeren, wonen en leven, veiligheid, werken en economie en stedelijke ontwikkeling

4.7 De corporaties leveren een reële bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid

Elan wonen, Pré Wonen en Ymere hebben de biedingen financieel onderbouwd door inzicht te geven in de geprognosticeerde financiële ratio's in relatie tot de norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Woningcorporaties. Gemeenten ontvangen daarnaast van het Rijk de indicatieve investeringsruimte² per corporatie dat als basis heeft gediend om het gesprek met corporaties aan te gaan over de beschikbare investeringsruimte.

Uit de onderbouwing blijkt dat de huidige investeringsruimte beperkt is, maar dat deze de komende jaren wel enigszins zal toenemen. De resterende ruimte die er nu is, is nodig als buffer om in te spelen op evt. veranderende omstandigheden (zoals lagere inflatie, hogere WOZ waarde) zodat sprake blijft van een verantwoorde bedrijfsvoering. De mogelijkheid voor corporaties om grote investeringen in nieuwbouw en bijvoorbeeld duurzaamheid te doen, kent daardoor wel zijn grenzen. Op 11 september 2017 hebben corporaties dit in een technische sessie aan de raad toegelicht. De presentatie is opgenomen in bijlage B.

4.8 De prestatieafspraken zijn het resultaat van een intensieve samenwerking van drie partijen, waaronder vertegenwoordiging van alle drie de huurdersorganisaties

Bij het maken van deze prestatieafspraken zijn de huurdersorganisaties van de corporaties en de huurdersorganisaties nauw betrokken. Zij hebben hun inbreng gegeven bij alle ambtelijke en bestuurlijke overleggen over de nieuwe afspraken. De bijgevoegde prestatieafspraken zijn het resultaat van een gezamenlijke inspanning.

² De indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties beoogt huurdersorganisaties en gemeenten inzicht te geven in de financiële mogelijkheden van de corporatie.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Om de beoogde nieuwbouw van sociale huurwoningen tot stand te brengen is gemeentelijke inzet nodig

In de prestatie-afspraken is op diverse punten een bijdrage van de gemeente opgenomen. Het gaat met name om locaties om de sociale huurwoningvoorraad uit te breiden (bijvoorbeeld door het stellen van randvoorwaarden aan het woningbouwprogramma bij de verkoop van gemeenteground) en de inzet van gemeentelijk instrumentarium (r.o. regelgeving, bemiddeling, expertise) om te sturen op samenwerking van markt met de corporaties. Ook om de gemeentelijke ambities ten aanzien van de verduurzaming te realiseren is extra inzet nodig in de vorm van expertise, regelgeving, creëren van de juiste condities etc.

5.2 De ambitie ten aanzien van de voorraad sociale huur vraagt (op termijn) mogelijk aanvullende inzet van andere partijen

De voorliggende set afspraken laten zien dat de corporaties de intentie hebben om een maximale bijdrage aan de doelen uit de Woonvisie te leveren. Daarmee laten de corporaties hun ambitie zien om de hele doelstelling uit de Woonvisie ten aanzien van het gewenste aantal sociale huurwoningen te bereiken. Mocht het echter niet lukken om deze ambitie uit te voeren, dan zal voor de langere termijn een beroep gedaan worden op andere corporaties die in de woningmarktregio van de MRA actief zijn of op marktpartijen. Dat is echter pas voor de langere termijn zinvol omdat hiervoor locaties nog ontbreken waarop gebouwd mag worden (planologische titel). Deze beperking loopt gelijk op met de (on)mogelijkheden die de corporaties hebben.

5.3 Het is mogelijk dat de afspraken op het gebied van duurzaamheid gedurende de looptijd van de prestatie-afspraken aangescherpt moeten worden

Het besparingsdoel uit de routekaart is afhankelijk van het potentieel dat daadwerkelijk aan warmte en elektra kan worden opgewekt. Als de opwekking van warmte en elektra minder blijkt dan verwacht, moet er in principe meer aan energiebesparing gedaan worden.

Het college zal - zoals eerder in dit voorstel al is aangegeven - op korte termijn voorstellen aan de raad voorleggen ten aanzien van aardgasvrije nieuwbouw. Onderdeel hiervan vormt het gebiedsgericht opstellen van warmteplannen. In de uiteindelijke uitwerking hiervan kan blijken dat dit per gebied tot een lagere opwekking en dus een andere besparingsopgave leidt. Partijen willen daarom de prestatieafspraken opgenomen in dit hoofdstuk jaarlijks bespreken en indien nodig aanscherpen.

5.4 Het wijzigen van beleid is lastiger doordat de afspraken een horizon van 4 jaar hebben

Het maken van prestatieafspraken is voor alle deelnemende partijen een intensief proces. Daarom is gekozen om kaderafspraken te maken met een looptijd van 4 jaar en jaarlijks een concrete set afspraken gericht op het daarom volgende jaar. Het opnemen en doorvoeren van substantiële beleidswijzigingen is daardoor minder eenvoudig. Daartegenover staat dat deze werkwijze voorziet in een jaarlijkse uitwerking waarin rekening gehouden kan worden met nieuwe inzichten.

6. Uitvoering

- Onderhavig voorstel wordt ter informatie aan de commissie ontwikkeling aangeboden;
- Na instemming door alle partijen worden de prestatieafspraken ondertekend en door de corporaties ingediend bij de Autoriteit wonen. De afzonderlijke huurdersvertegenwoordiging tekenen ieder voor zich;
- Er wordt een publieksvriendelijke samenvatting op de websites van betrokken partijen geplaatst;
- Er wordt samen met de corporaties en huurders een persbericht opgesteld;

7. Bijlagen

- Bijlage A: Prestatieafspraken Haarlem 2018 tot en met 2021 ‘‘Samen verder’’;
- Bijlage B: Presentatie corporaties van 11 september 2017