

Ons kenmerk: 19-72412-VD-CW
Uw kenmerk: -
Behandeld door: J. Sneek
Bijlage(n): bod



Aan:
Gemeente Haarlem, college van B&W
t.a.v. mevrouw M.-Th. Meijs
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO
088 - 2353896
I DUWO.nl

Datum: 26 juni 2019
Onderwerp: bod van DUWO

Geachte mevrouw Meijs,

DUWO biedt u met veel genoegen het bod voor 2020 aan waarmee DUWO haar bijdrage aan de realisatie van de doelen in het gemeentelijk woonbeleid gestalte geeft.

Het bod is opgesplitst in een aantal thema's die zoveel als mogelijk zijn voorzien van investeringsbedragen. DUWO zal u en de huurdersorganisatie uitnodigen om op basis van dit bod met elkaar in gesprek te gaan over de prestatieafspraken die voor 2020 gemaakt moeten worden.

Met vriendelijke groet,
Namens DUWO,

C. Willems
Vestigingsdirecteur Amsterdam

c.c.:

- mevrouw P. Hillege
- Duwoners

Bod aan gemeente Haarlem 2020

Inleiding

DUWO is verplicht een bieding of bod uit te brengen aan de gemeenten waarin ze actief is. Dit bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin DUWO duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van te gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Daarbij hoort ook een vijfjarenoverzicht waarmee het meerjarenperspectief van het bod wordt geschetst.

In het bod zijn ook de eventuele wensen meegenomen van de huurdersorganisaties en gemeenten die bij de bespreking van het vestigingsjaarverslag naar voren zijn gekomen. Het bod wordt voor 1 juli naar de gemeenten en huurdersorganisaties verstuurd met de uitnodiging om prestatieafspraken te maken. Dit gebeurt in de periode kort na de zomer.

We zetten in op meerjarige afspraken en zorgen ervoor dat in het betreffende jaar het bod past binnen die afspraken. Dan zijn er in principe geen nieuwe afspraken nodig. Dit is uiteraard afhankelijk van de wensen van de gemeente.

We hebben vanaf 2016 in de meeste gemeenten reeds drie maal een bod uitgebracht. De werkwijze daarbij heeft zich inmiddels bewezen; we proberen zo veel als mogelijk gekwantificeerde biedingen uit te brengen. We volgen daarbij de thema-indeling die door het ministerie van BZK gehanteerd wordt, maar het bod heeft uitsluitend betrekking op studentenhuisvesting. Gevolg kan zijn dat bepaalde onderwerpen die een gemeente op basis van de BZK-lijst verwacht, niet aan de orde komen omdat die geen enkele inhoudelijke betekenis hebben voor studentenhuisvesting.

Vorm van de bieding

Het bod is een overzicht met werkzaamheden voor de komende vijf jaar voorzien van een financiële paragraaf. Het bod is concreet voor het eerste jaar en geeft een doorkijkje voor de vier jaar daarna.

In het overzicht moet DUWO ten minste op de volgende onderwerpen de voorgenomen investeringen inzichtelijk maken:

1. Liberalisatie en verkoop, dit dient op viercijferig postcodeniveau aangegeven te worden;
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesten van specifieke groepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

De investeringen worden in relatie gebracht tot de kasstromen, solvabiliteit, loan-to-value en ICR. Voor het jaar 2020 zijn deze als volgt (bron: *DUWO Meerjarenprognoses 2019-2023, d.d. 23 november 2018*):

Financieel kengetal	Prognose 2020		
	DUWO-totaal	DAEB-tak	Niet DAEB-tak
ICR	2,5	2,5	7,3
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	45%	45%	65%
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	51%	51%	37%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	41%	41%	29%

Het bod van DUWO in Haarlem

Thema	Bieding 2020	(des)investering	Vijfjarenactiviteitenoverzicht
Liberalisatie	DUWO liberaliseert geen woningen. De woningen zijn voor 100% in het DAEB-segment ondergebracht.	geen	In de periode 2021-2024 is DUWO niet van plan woningen in de categorie niet-DAEB te verhuren.
Verkoop	DUWO heeft geen plannen om woningen te verkopen	geen	In de periode 2021-2024 heeft DUWO geen plannen om woningen te verkopen.
Nieuwbouw	DUWO werkt samen met de gemeente Haarlem en andere partijen om het omliggende terrein bij De Koepel te herontwikkelen tot studentenhuisvesting en campus-ondersteunende voorzieningen, geïsoleerd aan het academisch onderwijsinstituut dat in De Koepel bedoeld is. Het gaat daarbij om 250 studentenwoningen. De uitgangspunten voor deze samenwerking zijn schriftelijk vastgelegd.	geen	- Afhankelijk van de voortgang van het project m.b.t. De Koepel zal DUWO mogelijk 250 nieuwe studentenwoningen in Haarlem realiseren. - In het kader van de wederkerigheid van afspraken heeft de gemeente een inspanningsverplichting om locaties aan te wijzen voor nieuwbouw of verdichting en te zorgen dat voor die locaties in het bestemmingsplan de bestemming wonen/studentenhuisvesting is opgenomen. - Verder moet de gemeente ervoor zorgen dat er voldoende tempo is in de processen rondom regelgeving, inspraak en bestemmingsplannen zodat de bouw niet vertraagt. - De siftingskosten van nieuwe studentenwoningen worden zo veel mogelijk gedekt door de huurinkomsten. Dit vraagt onder andere dat de gemeente geen bovenwettelijke eisen stelt voor kwaliteit en duurzaamheid. - DUWO kan haar voorraad uitsluitend uitbreiden onder voorwaarde dat het WSW en de gemeente Haarlem de borgingsfaciliteiten aanbieden en continueren.
Aankoop	DUWO heeft geen plannen om woningen aan te kopen.	geen	In de periode 2021-2024 verwacht DUWO geen woningen aan te kopen.
Betaalbaarheid voor doelgroep	- Het doel is dat 85% van de studentenwoningen een subsidiabele huur van € 424,44 (prijspeil 2019) heeft. Dit is reeds bereikt en ook na toevoegingen zal die norm gehandhaafd blijven in 2020. - De huurverhoging in 2020 is in principe inflatievolgend. In het geval de huidige huur lager is dan de sireefhuur wordt de huur verhoogd met maximaal het toegestane percentage op woningniveau. De huursomstijging in 2020 is inflatie plus maximaal 1%. De 1% ruimte boven inflatie wordt gevuld met de harmonisatie-opbrengsten bij mutatie en zittende	geen	- In de periode 2021-2024 blijft de doelstelling van 85% van de voorraad voor studenten onder de geldende kwaliteitskortingsgrens. Dit onder voorbehoud van onveranderd overheidsbeleid. - In de periode 2021-2024 volgt DUWO het huursombeleid dat de minister van BZK voorschrijft. - In de periode 2021-2024 zal DUWO de bestaande prestatie-afspraken (lokaal en regionaal) op het terrein van betaalbaarheid nakomen.

	huurders en aangewend voor investeringen in nieuwbouw en bestaande voorraad. Op de markt voor betaalbare woonruimte voor kenniswerkers zal DUWO alleen actief zijn als zich bijzondere kansen voordoen, uitsluitend ten behoeve van zittende huurders die bijna klaar zijn met hun studie. Het aanbieden van deze woonruimte moet in de gemeenschappelijke huisvestingsverordening mogelijk zijn, waarmee het doel om doorstroming uit het DUWO-bezit te vergroten bereikt wordt.			
Huisvesten van specifieke doelgroep	- Voor de doelgroep buitenlandse studenten zal DUWO in 2020 geen nieuwe gemeubileerde woningen opleveren. - DUWO is bereid in 2020 studerende vergunninghouders te huisvesten. Het campuscontract is van toepassing. De begeleiding van de statushouders valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, ook als de studie is gestaakt.	geen	In de periode 2021-2024 zal DUWO genoemde specifieke doelgroepen blijven huisvesten, de exacte aantallen zijn afhankelijk van nader behoefte-onderzoek.	
Kwaliteit en duurzaamheid woningen	- DUWO onderhoudt haar woningen sober en doelmatig. Waar mogelijk / verstandig worden in het onderhoud <i>no-regret</i> maatregelen meegenomen, vooruitlopend op verdere verduurzaming. - DUWO voert in 2020 het assetmanagement uit dat in 2019 is vastgesteld. Daarin wordt de verduurzamingsopgave voor de komende jaren meegenomen. De woningen die worden gerealiseerd, hebben minimaal het A-label. - DUWO heeft inzicht in het energieverbruik van de meeste groepen en/of individuele huurders. In 2020 zal DUWO zo veel als mogelijk huurders van hun energieverbruik op de hoogte stellen en voorstellen doen om het verbruik te verminderen. - Er is in 2020 een budget van € 50.000 (DUWO-breed) om bewonersinitiatieven voor duurzaamheid te ondersteunen. - DUWO organiseert in samenwerking met Kencos de Student Energy Race waarin studentenhuizen uit Delft, Leiden, Den Haag, Utrecht, Deventer, Amsterdam en Rotterdam met elkaar de strijd aanbinden om de meeste energie te bezuinigen. Doel is om het energiebewustzijn te vergroten.	PO: € 10.000 NPO: € 41.000	- In de periode 2021-2024 zal DUWO haar onderhoudsbeleid standaardiseren waarmee een meer efficiënter en doelmatiger onderhoudsbeleid tot stand komt. - DUWO maakt in 2020 een plan van aanpak waarin opgenomen is welke labelstappen in de jaren erna worden gemaakt. - Om de duurzaamheidsdoelen te halen is een aansluiting op het gemeentelijke warmtenet nodig. Gemeente wordt gevraagd dit mogelijk te maken.	
Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	DUWO heeft een sociaalbeheerbudget om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen.	€ 5.000		