



ADDENDUM

Prestatieafspraken Haarlem 2022 tot en met 2025

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

12 april 2023

Over dit addendum bij de Prestatieafspraken 2022 t/m 2025 Haarlem

De gemeente Haarlem, de Haarlemse woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de lokale huurdersorganisaties Bewonerskern Pré, Bewonersraad Elan Wonen en Huurdersvereniging de Waakvlam (Ymere) hebben in 2022 de *Prestatieafspraken Haarlem 2022 tot en met 2025* vastgesteld. Het zijn afspraken voor de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2025.

Eind december 2021 werd bekend gemaakt dat de verhuurderheffing in 2023 geheel zou worden afgeschaft. In lijn met landelijke afspraken tussen het ministerie van Binnenlandse Zaken en Aedes (*Prestatieafspraken tariefverlaging verhuurderheffing per 1-1-2022*) hebben de partijen in de *Prestatieafspraken Haarlem 2022 tot en met 2025* afgesproken dat in een addendum enkele aanvullende prestatieafspraken worden gemaakt over de inzet van de extra investeringsruimte die ontstaat door de afschaffing van de verhuurderheffing.

Medio 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Dat zijn landelijke afspraken tussen Aedes, de Vereniging Nederlandse Gemeenten, de Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierin is overeengekomen dat de vrijkomende financiële ruimte bij corporaties, als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing, ingezet wordt voor huurmatiging, het toevoegen van meer nieuwbouw, versnelde verduurzaming en een impuls op leefbaarheid. De Nationale Prestatieafspraken zijn leidend voor de afspraken op lokaal niveau en deze zijn dan ook meegenomen bij de te maken keuzes in het kader van het opstellen van dit addendum.

Voor het thema's betaalbaarheid geldt dat de *Prestatieafspraken Haarlem 2022 tot en met 2025* reeds in lijn is met de Nationale Prestatieafspraken, reden dat in dit addendum over dit onderwerp geen aanvullende afspraken zijn geformuleerd. Zo is in de huidige prestatieafspraken in Haarlem voor de periodieke huuraanpassing overeengekomen dat de Haarlemse corporaties en de huurdersorganisaties zich verbinden aan de afspraken die hierover worden gemaakt door de belangenverenigingen van corporaties (Aedes) en huurders (Woonbond). Deze afspraken zijn nu geactualiseerd in de vorm van de genoemde Nationale Prestatieafspraken. De kern van deze afspraken bestaat uit een generieke huurmatiging waarbij de huursom in de jaren 2023-2025 maximaal zal stijgen met de CAO-loonontwikkeling minus 0,5% en een eenmalige huurverlaging in 2023 voor de laagste inkomensgroepen (tot 120% van sociaal minimum).

In dit addendum zijn wel aanvullende afspraken vastgelegd over:

- Het voortzetten van de gezamenlijke inspanningen om de voorraad sociale huurwoningen in Haarlem te laten toenemen;
 - Extra aandacht voor het behoud van sociale huurwoningen in Haarlem-West;
 - Het in staat stellen van de corporaties om ook nieuwe woningen in het middenhuursegment te realiseren;
 - Versnelde verduurzaming: uitfasen van corporatiewoningen met een energielabel E-, F- en G.
- Met dit addendum wordt gekozen voor een aanpak waarbij corporatiewoningen die nu een energielabel E, F of G hebben, worden verbeterd naar een 'mix' van label A tot label D woningen. Hiermee kiest Haarlem voor een hogere ambitie dan de ambitie zoals is vastgelegd in de nationale prestatieafspraken om eind 2028 de woningen uit te faseren tot label D. De huurdersorganisaties spreken hierbij hun zorg uit dat woningen die voor eind 2028 worden verduurzaamd naar label D, in de periode na 2028 niet nog verder verduurzaamd worden. De huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat ook deze woningen op termijn energiezuinig zijn en voor de huurder een betaalbare woonlast en comfort bieden.

De nummering van de afspraken in dit addendum verwijst naar en sluit aan bij de nummering van de afspraken in de *Prestatieafspraken Haarlem 2022 tot en met 2025*.

1. Geschikte woningen toevoegen door nieuwbouw

In de *Prestatieafspraken Haarlem 2022 tot en met 2025* zijn afspraken vastgelegd over de forse inspanning die de gemeente en de corporaties leveren om de sociale voorraad in Haarlem te laten toenemen. De afspraak (1.1.) is gemaakt dat de corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere in staat zijn om 1.490 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen in de periode tot en met 2025 en daarmee een netto groei van 600 woningen te realiseren. In de periode 2026-2030 gaat het om 1.690 woningen en een netto groei van 1.300 woningen.

Om dit te bereiken is een flinke gezamenlijke inspanning nodig van de gemeente en de corporaties, zoals is benoemd in de prestatieafspraken. Het gaat om het vergroten van de mogelijkheden van corporaties om woningen te kunnen realiseren ook op locaties waarvan zij (nog) niet de grondeigenaar zijn, het organiseren van voldoende beschikbare capaciteit bij gemeente en corporatie en het optimaal inzetten van de gezamenlijke capaciteit, het afstemmen van plannen, het versnellen van het planvormingsproces en het tijdig wegnemen van knelpunten die ontwikkeling van locaties vertragen. Daarnaast spannen de corporaties zich tot het uiterste in om afname van de bestaande voorraad sociale huurwoningen door sloop, verkoop en liberalisatie van woningen terug te dringen. Hierbij zoeken zij de balans met het behouden van voldoende investeringsruimte om nieuwbouw en het versneld verduurzamen van woningen met een E-, F- of G-label mogelijk te maken.

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben het vertrouwen dat de gezamenlijke inspanningen het gewenste effect hebben. Zij zien dat het aantal nieuwbouwwoningen dat is opgenomen in de harde plancapaciteit is gestegen en dat er minder bestaande woningen verdwijnen uit de voorraad. De verwachting is dat daarmee de netto groei van de sociale voorraad in de periode 2026-2030 hoger uit gaat komen dan de in de prestatieafspraken afgesproken 1.300 woningen.

In het voorjaar van 2023 wordt de regionale woondeal ondertekend. Met het effect van de gezamenlijke inspanningen wordt voor wat betreft de sociale huurvoorraad van de corporaties in Haarlem tegemoet gekomen aan de afspraken zoals zijn opgenomen in deze regionale woondeal.

In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat woningcorporaties gezamenlijk op landelijk niveau 50.000 middenhuur woningen toe zullen voegen. In Haarlem is sinds eind 2018 een instrument (Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment) in gebruik waarmee bij nieuwbouwprojecten gestuurd wordt op 40% sociale huur en 40% middelduur (huur en koop).

Recent zijn deze kaders nog verder aangescherpt. Uit de monitor plancapaciteit blijkt dat deze kaders en instrumenten effect hebben, waardoor vooralsnog de behoefte aan middeldure huurwoningen voldoende opgepakt wordt door de markt. Het is daarom goed dat de focus van de corporaties in Haarlem vooral blijft liggen bij de sociale huur. Partijen zien echter ook dat er projecten zijn waarbij inzet in de middeldure huur van belang is ten behoeve van de realisatie van de sociale huur, voor de realisatie van aanbod voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld in combinatie van wonen en zorg) en/of waar inzet op middeldure huur door corporaties het beheer van een te bouwen complex vergemakkelijkt.

Partijen zien op dit moment geen noodzaak om specifiek stedelijk instrumentarium te creëren of een prestatieafpraak te maken waarmee woningcorporaties op voorhand worden gekoppeld aan bepaalde locaties of bepaalde aantallen middenhuur. Echter, bij bepaalde projecten of binnen gebiedsontwikkelingen kan het toch noodzakelijk zijn dat gemeente of ontwikkelende partij in overleg treedt met woningcorporaties met betrekking tot het realiseren en/of afnemen/exploiteren van ook middeldure huurwoningen.

Aanvullende kaderafspraken:

- 1.4 Gemeente en corporaties zetten zich primair in om voldoende sociale huurwoningen toe te voegen aan de sociale voorraad. Wanneer zich kansen voordoen waarmee het uitnemen van een (gedeelte) van een middenhuurproject bijdraagt aan het tot ontwikkeling komen van een locatie met (deels) sociale huur, een bijzondere doelgroep of een locatie waar dit vanuit beheer gewenst is, dan nemen de corporaties hierin een actieve houding en/of biedt de gemeente aan de corporaties de gelegenheid om hierover een aanbod te doen om tot verdere afspraken te komen voor die locatie.

Aanvullende werkafspraken:

1e	De gemeente hanteert een 'Reserve ongedeelde stad' dat tot doel heeft om aan de Westkant van Haarlem het percentage sociale huurwoningen in de harde plancapaciteit (nieuwbouw) omhoog te brengen van 40% naar 50%. De gemeente betreft de corporaties bij haar keuze hoe deze middelen optimaal kunnen worden ingezet.
----	---

2. Bestaande bouw: woningen behouden, toevoegen of beter benutten

Vanwege het lage aandeel sociale huurwoningen in Haarlem-West spannen partijen zich extra in om sociale woningbouw in dat deel van de stad te realiseren. Op basis van de huidige verwachtingen realiseren de corporaties in de komende vier jaar 350 sociale nieuwbouwwoningen in Haarlem-West. Dat zijn ruim 200 woningen boven op de aantallen waarmee rekening is gehouden in de prestatieafspraken 2022-2025. Het behouden van bestaande corporatiewoningen blijft, met name aan de westkant van de stad, een aandachtspunt.

Aanvullende kaderafspraken:

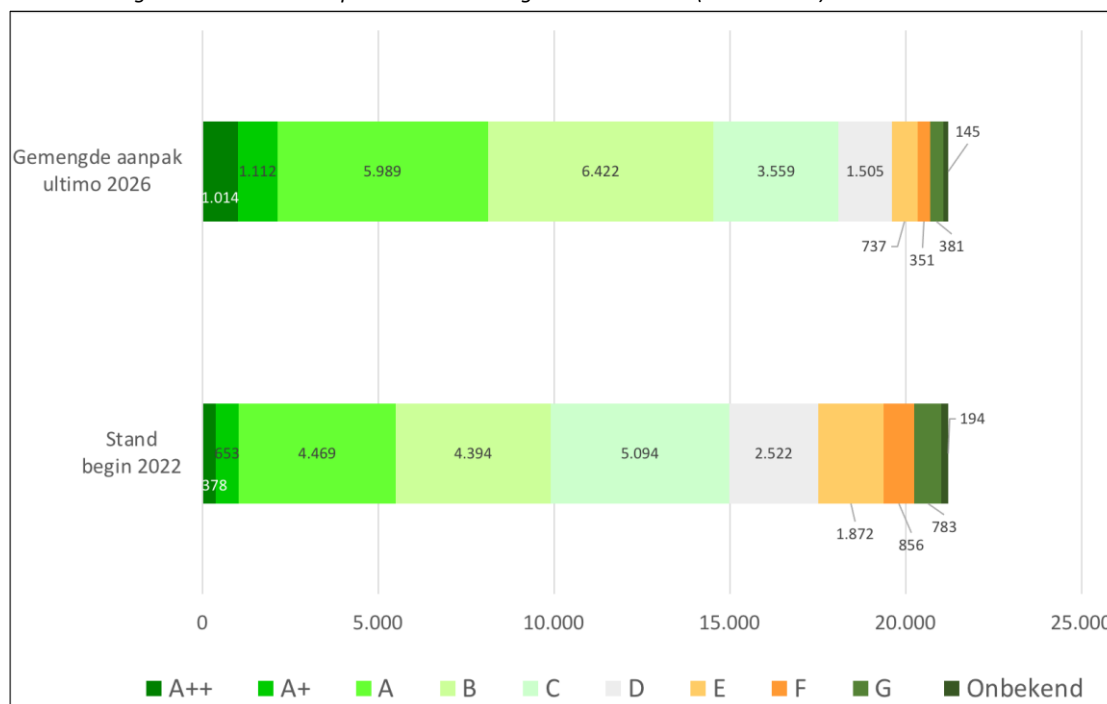
- 2.4 De corporaties voeren gezamenlijk een verdere beperking van de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen door. De verwachte verkopen in de periode 2022-2026 dalen hierdoor met 45% van 290 naar 160 sociale huurwoningen. Deze daling wordt met name gerealiseerd in Haarlem-West. In de periode 2022-2026 worden in Haarlem-West (exclusief Rozenprieel) jaarlijks ongeveer 4 sociale huurwoningen verkocht. Het gaat hierbij gedeeltelijk om monumenten waarvan de verkoopstrategie ongewijzigd blijft. De niet-monumentale woningen in Haarlem-West worden zoveel mogelijk behouden voor verhuur totdat er voor corporaties zekerheid is dat nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden in dit deel van de stad. Omdat het hierbij doorgaans gaat om zeer ruime grondgebonden woningen is verhuur in de vrije sector het uitgangspunt. Een maatschappelijke invulling kan worden gevonden door deze woningen in te zetten voor woningdelen of te verhuren aan lokale professionele maatschappelijke organisaties die woonruimte nodig hebben voor het uitvoeren van hun maatschappelijke opgave.

6. Toewerken naar een CO2-neutrale woningvoorraad

Aanvullende kaderafspraken:

- 6.2 De gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties hebben de ambitie om sociale huurwoningen met een energielabel E, F en G in Haarlem (met uitzondering van monumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE) uiterlijk eind 2028 te verbeteren naar tenminste label D. Op basis van een gezamenlijk uitgevoerde scenariostudie¹ is ervoor gekozen om de aanbevelingen uit scenario 1 te volgen. Dat gaat om een aanpak waarbij de betreffende woningen worden verbeterd naar een 'mix' van label A tot label D, en waarbij een of meer extra maatregelen worden uitgevoerd bij de verbetering naar energielabel D. Hiermee kiezen partijen voor een hogere ambitie dan de ambitie zoals is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken om eind 2028 de woningen uit te faseren, waarbij gekozen kan worden voor verduurzaming tot label D. Onderstaande figuur toont het verwachte effect van de aanpak per eind 2026. Jaarlijks monitoren de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de voortgang, qua methodiek aansluitend bij onderstaande figuur.

Totale woningvoorraad van de corporaties naar energetische kwaliteit (in aantallen):



- 6.5 De gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties bevorderen dat huurders zich bewust blijven van de invloed van hun gedrag op hun energieverbruik. Hiertoe:
- gaan de huurdersorganisaties een rol innemen bij algemene informatieverstrekking over energiebewust gebruik van de woning en de mogelijkheid die huurders hebben om gebruik te maken van een energiecoach. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties bespreken een nadere invulling van de rol van de huurdersorganisaties.

¹ "Scenariostudie slechte labels (EFG)woningcorporaties", Warmte Transitie Makers, 27 januari 2023

- b) besteden de corporaties bij renovatietrajecten extra aandacht aan de mate waarin het gedrag van de huurder van invloed is op de energielast van de woning.

6.6 De corporaties brengen in Woonservice het (afgemelde) energielabel van de woningen die worden aangeboden goed zichtbaar in beeld voor de woningzoekenden.

Aanvullende werkafspraken:

6d	De gemeente en de corporaties trekken samen met de provincie op in flora- en faunaonderzoeken met als doel om de doorlooptijd van verduurzamingsprojecten te verkorten.
6e	De corporaties en de gemeente stellen in afstemming met de huurdersorganisaties een plan van aanpak op voor de verduurzaming van woningen binnen een VvE en gespikkeld bezit bij eengezinswoningen, met als doel om particuliere eigenaren procesmatig te ondersteunen bij het (versneld) verduurzamen van hun woning.
6f	De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om aanvullend budget, of bestaand budget met voorrang, beschikbaar te stellen en dit in te zetten voor de uitvoering van kaderafpraak 6.2 of voor het ondersteunen van bewoners die in een woning wonen met een E-, F- of G-label die voor eind 2028 niet verduurzaamd wordt (het kan hierbij ook gaan om de bewoners van monumenten). De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties bekijken gezamenlijk op welke wijze deze middelen het beste kunnen worden ingezet.

Overeengekomen te Haarlem op

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem  Gemeente Haarlem De heer F. Roduner Wethouder Wonen, RO en grondbeleid	
Namens Elan Wonen  Mevrouw M. Heilbron Directeur-bestuurder	Namens Bewonersraad Elan Wonen  De heer C. Beerthuisen Voorzitter
Namens Pré Wonen  Mevrouw S. Franken Directeur-bestuurder	Namens Bewonerskern Pré Wonen  De heer T. van der Voort Voorzitter
Namens Ymere  Mevrouw G. Blok Regiomanager Haarlem	Namens Huurdersvereniging De Waakvlam Ymere  De heer T. Veringa Voorzitter