

Raadsstuk 42/2006
B&W datum 24 januari 2006
Sector/Afd SO/bd
Reg.nr(s) 06/31

Onderwerp **Beleidskaders en uitgangspunten herziening convenant gemeente en corporaties**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

1. Inleiding

Op 26 mei 1997 hebben de Haarlemse corporaties en de gemeente het Convenant Volkshuisvesting Haarlem afgesloten. Hierin zijn afspraken opgenomen die vorm en inhoud geven aan de gewenste samenwerking en de onderlinge verhoudingen op het terrein van de volkshuisvesting. Dit is uitgewerkt in onderling samenhangende afspraken over het behoud van de kernvoorraad, nieuwbouw, voorraadbeheer, huisvesting, leefbaarheid etc. Het convenant heeft een looptijd tot medio 2007. Om in 2007 een nieuw convenant te kunnen sluiten, is het nodig op tijd met de onderhandelingen te starten.

Er zijn echter meer redenen om spoedig tot nieuwe afspraken te komen. De belangrijkste reden is de gedeelde opgave waar de gemeente Haarlem en de in Haarlem actieve corporaties voor staan: de zorg voor goed wonen in de breedste zin van het woord. In de Woonvisie is die opgave voor de komende jaren samengevat als: meer, beter, dynamisch en betaalbaar.

Diverse zaken, zoals de herstructurering, Schalkwijk 2000+, ontwikkeling van de kernvoorraad, de huurprijsregelgeving, de woonruimteverdeling, de uitwerking en realisering van het Ontwikkelingsplan Haarlem (OPH2) en de veranderde rol van de corporaties en de gemeente zijn verder aanleiding een nieuwe convenant te sluiten. De met het Rijk overeengekomen woningbouwprogrammering stelt Haarlem voor een flinke bouwopgave. Tegelijkertijd moeten we constateren dat er in Haarlem de afgelopen jaren nog te weinig is gebouwd (ondanks de recente toename in de woningbouwproductie), dat ook in de toekomst niet onbeperkt nieuwbouwlocaties zullen worden aangedragen, dat er weinig – en steeds minder – wordt verhuisd en dat veel huishoudens daarom niet de gewenste wooncarrière kunnen maken.

Op het beleidsterrein wonen komen een aantal belangrijke stedelijke ambities samen. Een set van afspraken met de corporaties rond alle initiatieven en activiteiten is belangrijk voor de integratie en afstemming van activiteiten en plannen. De oude afspraken hebben hun waarde bewezen, maar er dienen zich nieuwe opgaven en kansen aan. Alleen met behulp van nieuwe afspraken, kan de gemeente haar beleidsdoelstellingen realiseren. Wij geven hiermee tevens gehoor aan de wens van de minister van VROM om een convenant met de corporaties te gebruiken als uitvoeringsdocument voor het in de Woonvisie vastgelegde beleid.

2. Nieuw convenant

In de afgelopen maanden is met de corporaties gesproken over de hoofdlijnen van het nieuwe convenant. Op verschillende onderdelen heeft ons college overeenstemming bereikt over de beleidsmatige keuzes. Andere onderwerpen worden de komende tijd nog verder uitgewerkt.

Wij willen graag de eerste inhoudelijke voorstellen om advies voorleggen aan de commissie Stedelijke Ontwikkeling, voordat wij deze aan de Raad ter vaststelling aanbieden. Ons college gaat vervolgens de door de Raad vastgestelde beleidsmatige keuzes uitwerken in een nieuw te sluiten convenant. De beleidsmatige keuzes die wij voornemens zijn in een convenant met de corporaties vast te leggen zijn de volgende.

3. Hoofdthema

In iedere discussie over de problemen van de Haarlemse (en regionale) woningmarkt speelt het gebrek aan doorstroming een centrale rol. De woningmarkt zit op slot. Het weer in beweging krijgen van die woningmarkt is één van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren. Ook in de Haarlemse Woonvisie wordt hierbij uitgebreid stil gestaan. De noodzaak van een betere doorstroming en meer dynamiek op de woningmarkt moet de rode draad zijn van het nieuwe convenant. Met meer dynamiek op de woningmarkt krijgen meer Haarlemmers de kans in de woning van hun keuze te wonen.

Bijzondere aandacht blijft echter nodig voor die Haarlemmers die gezien hun inkomen een beroep moeten doen op de betaalbare (sociale) huurwoningvoorraad. Dit zijn in principe alle huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag (voorheen de individuele huursubsidie) verdienen een bijzondere status op de woningmarkt. Behoud van de betaalbare voorraad is daarom een randvoorwaarde bij het algemene streven naar meer dynamiek op de Haarlemse woningmarkt. Met de corporaties zijn wij overeengekomen dat zij garanderen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven die bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen.

4. De hoofdlijnen

De afspraken tussen gemeente en corporaties gaan er in hoofdlijnen als volgt uit zien:

- Bijzonder aandacht is en blijft nodig voor specifieke doelgroepen op de woningmarkt, zoals de lagere inkomensgroepen, ouderen, zorgbehoevenden en statushouders. Behoud van de betaalbare voorraad is voor ons een belangrijke randvoorwaarde;
- De Haarlemse afspraken zijn gericht op het vergroten van de nieuwbouwproductie en de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad (ook binnen de herstructurering);
- De corporaties en de gemeente streven naar een beter functionerende woningmarkt. Een betere verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van woonruimte komt het functioneren van de woningmarkt ten goede. Er moet voldoende ruimte worden gelaten om de relatie tussen de huur en de populariteit van de woningen te versterken en maatwerk te leveren bij het zoeken naar woonruimte.
- De gemeente en corporaties willen verkennen welke rol zij willen kunnen vervullen bij regie in de wijken .

Deze hoofdlijnen worden vertaald in convenantsafspraken. Voor de navolgende onderwerpen zien de contouren van de te maken afspraken er als volgt uit.

5. Betaalbare voorraad

In het huidige convenant is vastgelegd dat de corporaties “streven naar het behoud van een voldoende kernvoorraad. Dit betekent een voorraad van 14.000 tot 15.000 huurwoningen in Haarlem”. Deze cijfers zijn gebaseerd op o.a. het Rigo onderzoek ‘Gaten in de Volkshuisvesting’ (1995). Deze cijfers zijn na 10 jaar achterhaald. De definitie van de primaire doelgroep is in de loop der jaren gewijzigd. De huurprijzen zijn inmiddels veranderd en de omvang en samenstelling van de voorraad is niet meer dezelfde als halverwege de jaren 90.

Het hanteren van een statisch minimumaantal heeft als nadeel dat er onvoldoende een relatie wordt gelegd met de omvang van de doelgroep en de vraag naar betaalbare woningen.

In het nieuwe convenant moet bij de bepaling van de gewenste omvang van de betaalbare voorraad gezorgd worden voor een bepaalde overmaat aan betaalbare woningen. Dit is nodig, omdat er ook huishoudens met een hoger inkomen in een betaalbare woning wonen (scheefheid). Op dit moment gaan we uit van een overmaatfactor van 1,3. In Haarlem wordt de scheefheid geraamd op ca. 30%. De gewenste omvang van de betaalbare voorraad volgens deze methode bedraagt nu 18.000 woningen. Periodiek stellen wij samen met de corporaties de omvang van de doelgroep, de overmaatfactor en daarmee de gewenste betaalbare voorraad vast.

In het nieuwe convenant willen we die relatie tussen de omvang van de doelgroep en de voorraad wel leggen door de volgende afspraken te maken:

- De corporaties garanderen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven die bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen;
- De omvang van de bereikbare voorraad wordt bepaald door het aantal huishoudens uit de aandachtsgroep dat een beroep doet op de sociale huursector te vermenigvuldigen met een overmaatfactor;
- Elke drie jaar zullen de corporaties en de gemeente op vergelijkbare wijze aan de hand van woningmarktonderzoek de omvang van de doelgroep, alsmede de overmaatfactor hernieuwd vaststellen;
- De corporaties rapporteren jaarlijks over de omvang en ontwikkeling van de voorraad bereikbare huurwoningen;
- De corporaties zullen zich ook inspannen om binnen de regio voldoende woningen beschikbaar te hebben die bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Zonodig maken zij hierover op regionaal niveau aanvullende afspraken.

6. Vergroting nieuwbouwproductie

Nieuwbouw is het belangrijkste instrument om de woningmarkt in beweging te krijgen. Een deel van de nieuwbouw vindt plaats bij de herstructureringsprojecten (sloop/vervangende nieuwbouw). De afspraken hierover zijn vastgelegd in de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken (2002), die op dit moment wordt geëvalueerd.

Daarnaast is ook de uitbreiding van de woningvoorraad (buiten de herstructurering) van belang. Er zijn namelijk ook *nieuwe* sociale huurwoningen nodig in Haarlem.

Uitgangspunt is dus, dat een behoorlijk deel van de nieuwbouwproductie betaalbaar moet zijn voor de doelgroep, ook op uitbreidingslocaties. De bouw van sociale huurwoningen vergt echter wel een stevige onrendabele investering. Het is daarom noodzakelijk dat de plaatselijke corporaties in de gelegenheid worden gesteld, om ook een deel van de rendabele nieuwbouwprojecten te realiseren.

Met de corporaties willen wij het volgende overeenkomen:

- De corporaties bouwen in de periode 2005-2010 minimaal 750 kwalitatief goede woningen op uitbreidingslocaties, waarbij uitgegaan wordt van het in het kader van het OPH2 vastgestelde programma;
- De op uitbreidingslocaties ook een substantieel deel sociale huurwoningen wordt gerealiseerd.

7. Convenantslocaties

Het convenant wordt aangegaan voor de OPH2 periode tot 2010. De locaties voor deze periode zijn in principe bekend en de plannen zijn in ontwikkeling. Om de noodzakelijke nieuwbouw ook na 2010 (zie punt 6) mogelijk te maken is het nodig dat er tijdig geschikte locaties voor corporatiewoningen beschikbaar komen. Met de corporaties heeft ons college afgesproken te verkennen of het werken met de zogenaamde 'bouwenvelop methode' kansen biedt. Deze methode houdt in dat de gemeente voor een aantal nog aan te wijzen (convenants)locaties een 'lumpsum' grondprijs overeenkomt gekoppeld aan een minimaal te realiseren woningbouwprogramma (sociaal én markt).

Bij deze benadering gaan we uit van de volgende randvoorwaarden:

- Minimaal kostenneutraal: de kosten die de gemeente maakt minimaal moeten worden gedekt door de opbrengsten uit grond, over het totaal van de hier bedoelde nieuwe convenantlocaties;
- Exclusiviteit: de bouwenvelop afspraak maakt deel uit van het nieuwe convenant en geldt voor de convenantpartijen. De bouwenvelop houdt ook heldere procesafspraken en duidelijke afspraken programmatische sturing;
- Preferente positie: het convenant wijst locaties aan waar in ieder geval één van de drie corporaties mag ontwikkelen, mits het plan van de corporaties voldoet aan het minimaal in de bouwenvelop geëiste, programma van eisen, lump sum grondprijs;
- Juridisch: de werkwijze moet passen binnen de Nederlandse en Europese wetgeving.

Eind 2006 moeten de locaties zijn geselecteerd en uitgewerkt volgens de methode van de bouwenvelop. Op basis hiervan kan het convenant met de corporaties definitief worden afgesloten.

8. Prijssegmentering

We hebben al eerder geconstateerd dat er te weinig nieuwe woningen gebouwd worden. De doorstroming wordt echter ook beperkt doordat bewoners door het type en de huurprijs van de leegkomende woningen op dit moment onvoldoende worden verleid te herhuizen. Niet zelden zijn woningen op een populaire locatie te laag geprijsd. Je kunt het de bewoners niet kwalijk nemen dat ze zich niet snel laten verleiden te verhuizen. Ook niet als de woning wat betreft de levensfase eigenlijk

minder geschikt voor hen is geworden. Ook het omgekeerde komt voor: woning op minder populaire locaties zijn te duur geprijsd.

Met de corporaties gaan wij er vanuit dat de Haarlemse woningmarkt alleen in beweging komt door een combinatie van maatregelen. Het verbeteren van de relatie tussen de huurprijs en de waardering van woningen is er daarvan een. De nieuwe huurprijsregelgeving biedt de mogelijkheid deze relatie te versterken en dat willen de corporaties dan ook doen, om de woningmarkt beter te laten functioneren. Ons college houdt vast aan het uitgangspunt dat de lage inkomen geen nadelige gevolgen van de huurliberalisering mogen ondervinden.

Uitwerking van dit principe is echter afhankelijk van het definitieve beleidsstandpunt van de minister van VROM over de liberalisering van (een deel van) de huurwoningmarkt. We gaan met de corporaties verkennen hoe een betere relatie tussen de huurprijs en de waardering van woningen bijdraagt tot een beter functionerende woningmarkt.

Het behoud van een bereikbare woningvoorraad voor mensen met een laag inkomen blijft hierbij het belangrijkste uitgangspunt van ons beleid.

9. Woonruimtebemiddeling

De corporaties en de gemeente streven naar een beter functionerende woningmarkt. Ons college en de corporaties zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om regionaal heldere en realistische afspraken te maken over regelgeving op het terrein van de woonruimteverdeling. In het kader van de herijking wordt momenteel gekeken hoe regionaal tot een eerlijk, transparant en efficiënt woonruimteverdelingsstelsel kan worden gekomen.

De corporaties krijgen daarnaast de mogelijkheid om een nog nader vast te stellen deel (het niet gereguleerde segment) van hun woningbestand zelfstandig aan woningzoekenden toe te wijzen (interne bemiddeling). Wij zien hierin een belangrijke kans om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Woningen die leegkomen in dit niet gereguleerde segment, kunnen bijvoorbeeld bij voorrang worden aangeboden aan huishoudens die een goedkopere woning bewonen, maar graag een andere woning willen (en kunnen betalen). Hiermee komen meer goedkopere woningen vrij, met de gewenste doorstroming als gevolg.

Minister Dekker van VROM wil in het kader van de liberalisering een groot deel van de huurwoningmarkt volledig vrijgeven en overlaten aan de markt. Door hierover met de corporaties nadere afspraken te maken, zijn wij in staat een bij de Haarlemse (en regionale) woningmarkt passend stelsel in stand te houden.

Met de corporaties willen wij daarom afspreken dat:

- Woningen aan woningzoekenden worden aangeboden via het regionale woonruimte-verdelingsstelsel;
- Woningen in een nog nader vast te stellen segment door de corporaties zelf kunnen worden aangeboden, mits dit bijdraagt aan een beter functionerende woningmarkt;
- De corporaties verantwoording afleggen over de wijze waarop de hiervoor genoemde woningen worden verdeeld.

10. Regie in de wijk

Gemeente en corporaties werken op veel terreinen nauw samen. Hierbij is sprake van een taakverdeling op basis van historische en wettelijke taken en bevoegdheden. Recentelijk heeft de minister van VROM de Tweede Kamer per brief laten weten dat in haar visie rol en taken van corporaties breder zijn dan het wonen alleen. Zij denkt hierbij onder meer aan: leefbaarheid in de wijk; wonen, welzijn en zorg; en wijk economie.

De corporaties hebben te kennen geven meer verantwoordelijkheid te willen nemen bij ontwikkeling van en de leefbaarheid in de wijk en dan met name in wijken/buurten waar zij een groot aandeel in het onroerend goed hebben. De gemeente wil ook de consequenties van de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) en het beleid Sterke Schakels bij de afspraken betrekken.

Het mogelijke speelveld is complex en veelomvattend. In het convenant wil ons college daarom afspreken dat voor dit onderwerp een concrete agenda voor de toekomst wordt opgesteld. Aan de hand hiervan stellen wij met de corporaties vast wat wel en wat niet onder het begrip regie in de wijk gaat vallen. Parallel hieraan kan worden begonnen met een pilotproject. Dit pilotproject kan volgens ons goed plaatsvinden in de Zomerzone.

11. Vervolg

Na instemming van uw raad met de beleidsmatige keuzes voor het nieuw af te sluiten convenant, willen wij met de corporaties voortvarend de uitwerking van de afspraken oppakken. Het is de bedoeling om in het najaar een conceptconvenant gereed te hebben. Voor dat wij deze ondertekenen, willen wij het concept uitgebreid bespreken met de commissie Stedelijke Ontwikkeling. Wij denken dat die bespreking rond de begrotingsbehandeling in november van dit jaar kan plaatsvinden.

Gelet op uw kaderstellende rol verzoeken wij u in te stemmen met de bovengenoemde beleidskaders en uitgangspunten voor het nieuw te sluiten convenant met de Haarlemse woningcorporaties.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. J.J.H. Pop

42/2006

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 januari 2006;

Gelezen het advies van commissie SO van 9 februari 2006;

Besluit:

in te stemmen met de beleidskaders en uitgangspunten voor het nieuw te sluiten convenant met de Haarlemse woningcorporaties.

Gedaan in de vergadering van 15 februari 2006.

De griffier,

De voorzitter,