

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de raad van de gemeente Haarlem

Datum 1 mei 2015
Ons kenmerk STZ//2015/
Contactpersoon P. Hillege/J. Fontein
Doorkiesnummer 023 5115038/3620
E-mail phillege@haarlem.nl; j.fontein@haarlem.nl
Onderwerp monitor Lokaal Akkoord Haarlem

Beste leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Zoals u weet hebben wij op 1 oktober 2013 met de Haarlemse corporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen het Lokaal Akkoord Haarlem "Duurzame Samenwerking in onzekere tijden" (LAH) gesloten. Aan de hand van de hierin vastgelegde ambities zijn de prestatieafspraken opgenomen met de woningcorporaties in Haarlem: Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen voor de periode tot en met 2016.

Bij het afsluiten van het LAH is afgesproken dat jaarlijks wordt gerapporteerd over de voortgang van de in het LAH opgenomen prestatieafspraken. In het Lokaal Akkoord zijn in totaal ruim 30 afspraken gemaakt. In 2014 is door alle partijen aan het overgrote deel van deze afspraken voldaan. Met de corporaties kijken wij dan ook met tevredenheid terug op de afstemming en samenwerking in 2014.

Enkele onderwerpen uit het LAH hebben meer tijd nodig om verder uitgewerkt of afgehandeld te worden. De veranderende context speelt hierbij een rol. Met de corporaties hebben we een werkgroep geformeerd die deze onderwerpen na het zomerreces uitwerkt. In deze brief gaan wij in het kort nader op deze onderwerpen in.

Voorraadontwikkeling

De ontwikkelingen in de sociale woningvoorraad in Haarlem en het beschikbaar komen van woningen voor woningzoekenden is en blijft een belangrijk aandachtspunt. Positief is dat op basis van de monitoring blijkt dat het aantal sociale huurwoningen per eind 2016 bijna 20.000 bedraagt en zich daarmee ruimschoots boven het minimum van 18.000 woningen bevindt. Wel is er een verschuiving merkbaar van de goedkope naar de duurdere sociale huur. Binnen het segment sociaal zien we een daling van het aantal woningen tot aan de aftoppingsgrens.



Deze daling is geen doel op zich, maar wordt veroorzaakt door een combinatie van woningverbetering (inclusief energetische maatregelen), sloop/nieuwbouw, verkoop en huurharmonisaties bij mutatie. In de veranderende context, zoals de regelgeving voor passend huisvesten, het nieuwe huurbeleid, de aandacht voor betaalbaarheid van het wonen, de verschillende rapporten over (woning)marktontwikkelingen, is de voorraadontwikkeling van groot belang.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Ook de betaalbaarheid van het wonen voor de huurder is een belangrijk aandachtspunt. Naast het stimuleren van doorstroming willen we ook nieuwe mogelijkheden onderzoeken zoals het volgen van experimenten en eventueel uitvoeren van een pilot flexibel huren, het gebruik van tijdelijke huurcontracten enzovoort. Ook volgen wij de ervaringen daarmee in het land, om eventueel als instrument in Haarlem te gaan inzetten. Of dat ook leidt tot een aanpassing of aanvulling van de afspraken over betaalbaarheid is dan nader onderwerp van gesprek.

Huisvesten middeninkomens

Het huisvesten van middeninkomens wordt in de nieuwe Woningwet niet gezien als kerntaak van corporaties. Zo is er een groep woningzoekenden die niet tot de doelgroep van de corporaties hoort, maar tegelijkertijd een te laag inkomen heeft om zelf in de huisvesting te voorzien (koop of duurdere huur). Hoe de gemeente en corporaties hier tegenaan kijken in het licht van betaalbaarheid en passend huisvesten, wordt bij de uitwerking van dit punt betrokken.

Verkoop sociale woningen

De Woonvisie 2012-2016 heeft als ondertitel duurzame, ongedeelde stad. De afname van sociale woningen ten westen van het Spaarne, komt regelmatig terug in discussies over de ongedeelde stad. De komende tijd zullen wij ons beraden over de eventuele/mogelijke aanscherping van de afspraken over de ongedeelde stad. Hiermee willen wij voorkomen dat telkens op planniveau over de woningdifferentie en het aandeel sociale woningen discussie gevoerd moet worden. Positief is dat uit de laatste cijfers van de corporaties blijkt, dat er meer sociale huurwoningen in het westelijk deel van de stad zijn, dan oorspronkelijk werd aangenomen.

Energieprestatie

In de huidige context moeten corporaties nadrukkelijk keuzes maken. Dit kan gevolgen hebben voor de ambities op het gebied van duurzaamheid en energieprestatie. De afspraken hierover in het LAH worden daarom opnieuw tegen het licht gehouden.

Deregulering/organisatie besluitvorming

Met de corporaties hebben wij geconcludeerd dat op het gebied van (gezamenlijke) planontwikkeling en onderlinge afstemming nog de nodige winst te behalen valt. Met elkaar willen wij dan ook (nieuwe) vormen van samenwerking gezamenlijk voorbereiden en verder uitwerken. Ook dit onderwerp maakt onderdeel uit van de opdracht aan de gezamenlijke werkgroep die na de zomer met voorstellen moet komen.



Haarlem

3

Zoals eerder aangegeven is ons college tevreden over de manier waarop wij met de corporaties de ambities en afspraken uit het LAH grotendeels hebben opgepakt en uitgewerkt. Voor de overige onderwerpen (die veelal met elkaar samenhangen) gaat een werkgroep van corporaties en gemeente binnenkort aan de slag. Het streven is om na de zomer dit nader uitgewerkt te hebben. De actualiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de afspraken in het LAH worden hierbij uiteraard betrokken.

We hopen dat u hiermee voldoende op de hoogte bent gebracht van de voortgang van het Lokaal Akkoord Haarlem.

Met vriendelijke groet,

Drs. Joyce Langenacker