

# Prestatieafspraken Haarlem

## 2018 tot en met 2021

*Samen verder*

Gemeente Haarlem  
Elan Wonen  
Bewonersraad Elan Wonen  
Pré Wonen  
Bewonerskern Pré  
Ymere  
Huudersvereniging De Waakvlam

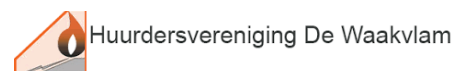


Haarlem



Ymere

Bewonersraad  
elan wonen



## Inhoudsopgave

Voorwoord - Samen verder	2
Over de prestatieafspraken Haarlem 2018 tot en met 2021	3
1 Organisatie en samenwerking	6
1.1 Overlegstructuur	6
1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid	7
1.3 Werkwijze jaarafspraken	7
1.4 Monitoring van de afspraken	7
1.5 Looptijd en bijstelling van de afspraken	8
1.6 Bijzondere omstandigheden	8
2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid	9
2.1 Omvang, samenstelling en ontwikkeling sociale voorraad	9
2.2 Samenwerking bij nieuwbouw	10
2.3 Woningtoewijzing	11
2.4 Inzet voor middeninkomens	12
2.5 Woonlasten en preventie huurachterstand	12
2.6 Inzet meeropbrengsten inkomensafhankelijke huurverhogingen	13
3 Duurzaamheid	14
3.1 Verbetering energieprestaties betaande voorraad	14
3.2 Energie opwekking	15
3.3 Duurzame en aardgasloze nieuwbouw	16
3.4 Energiebewustwording	16
3.5 Inspelen op klimaatadaptie	16
4 Sociaal maatschappelijke inzet	17
4.1 Samenwerking op sociaal maatschappelijk terrein	17
4.2 Inzet voor bijzondere doelgroepen	18
4.3 Langer zelfstandig wonen	20
5 Wijken en leefbaarheid	21
5.1 Ongedeelde stad	21
5.2 Extra inzet in wijken en buurten, leefbaarheid en veiligheid	22
Bijlage 1 Begrippen en definities	25
Bijlage 2 Ontwikkeling woningvoorraad corporaties Haarlem	26
Bijlage 3 Ontwikkeling energetische kwaliteit woningvoorraad corporaties Haarlem	27
Jaarafspraken 2018	28

## Voorwoord - Samen verder

Haarlem is een gewilde stad om in te wonen. De vraag naar woningen is groot en de betaalbaarheid en beschikbaarheid van met name sociale huurwoningen staat onder druk. Dat vraagt om een sterke coalitie op het terrein van wonen. 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 een goede samenwerking en hechten er veel belang aan om deze samenwerking de komende jaren verder te intensiveren. Deze prestatieafspraken voor de periode 2018 tot en met 2021 zijn daarvoor de onderlegger.

De partijen streven ernaar om de wachttijd voor een sociale huurwoning terug te brengen, door nieuwbouw van woningen en door het bevorderen van de doorstroming binnen de voorraad. Door de uitvoering van deze prestatieafspraken moet het aandeel sociale huur in de woningvoorraad van Haarlem op peil blijven en de totale omvang van de voorraad in bezit van de corporaties toenemen. Hiertoe zijn afspraken vastgelegd over een ambitieus nieuwbouwprogramma en de manier waarop de gemeente en de corporaties dit samen willen behalen.

Duurzaamheid van de woningvoorraad is in de komende jaren een belangrijk thema. Partijen zetten in op verbetering van de energieprestaties van de bestaande voorraad, op investeringen in energie-opwekking en op nieuwbouw van duurzame en aardgasloze woningen op nieuwe locaties. Haarlem is ambitieus en legt de lat daarom hoog. We volgen de principes van de 'Routekaart Haarlem Klimaatneutraal 2030 en Aardgasloos 2040'. De gemiddelde energie-index van de corporatievoorraad verbetert met 16 tot 20% in de periode tot en met 2021.

Een opgave die in toenemende mate de aandacht van de partijen vraagt, ligt op het sociaal-maatschappelijke vlak. Het gaat om ondersteuning van kwetsbare bewoners en het faciliteren van langer zelfstandig wonen. De ambitie voor de periode tot en met 2021 is het vergroten van het woningaanbod voor bijzondere doelgroepen en het intensiveren van de samenwerking tussen de gemeente, de corporaties, de huurdersorganisaties en andere (regionale) ketenpartners op het terrein van wonen en zorg. Preventief handelen, vergroten van bewustwording bij omwonenden en een snelle opvolging bij meldingen zijn belangrijke doelen.

Haarlem wil een ongedeelde stad zijn met gemengde wijken waar verschillende inkomensgroepen en huishoudentypen met elkaar wonen. Om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren wordt in een aantal wijken en buurten ook in de komende vier jaar samen extra inzet gepleegd. Streven is een schone, hele en veilige woonomgeving. Daarnaast stimuleren en faciliteren de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie.

Voortvloeiend uit de Woningwet 2015 scheiden de corporaties per 1 januari 2018 de vastgoedportefeuille binnen de toegelaten instelling in een Daeb-tak en een niet-Daeb-tak. De nu voorliggende prestatieafspraken kunnen door de corporaties naar eigen inzicht worden ingevuld vanuit de Daeb-tak én de niet-Daeb-tak.

Door ondertekening van deze prestatieafspraken committeren alle partijen zich de komende vier jaren aan het samen verder werken aan complexe opgaven, met een ambitieus te noemen inzet, op de terreinen waarop de partijen de afgelopen jaren al een goede samenwerking hebben opgebouwd.

## Over de prestatieafspraken Haarlem 2018 tot en met 2021

In dit document, *Prestatieafspraken Haarlem 2018 tot en met 2021 – Samen verder*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Haarlem, de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de lokale huurdersorganisaties Bewonerskern Pré, Bewonersraad Elan Wonen en Huurdersvereniging de Waakvlam (Ymere) met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2018. Dit document vervangt daarmee de *Prestatieafspraken Haarlem 2017*.

### **Thema's en opzet van de prestatieafspraken**

Deze *Prestatieafspraken Haarlem 2018 tot en met 2021* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

- 1 Organisatie en samenwerking
- 2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- 3 Duurzaamheid
- 4 Sociaal maatschappelijke inzet
- 5 Wijken en leefbaarheid

Deze thema's zijn door de gemeente Haarlem, de Haarlemse corporaties en de huurdersorganisaties nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode.

Er is voor gekozen om te werken met Kaderafspraken, geldend voor vier jaar (voor de periode 2018 tot en met 2021) en Jaarafspraken, geldend voor één jaar. De kaderafspraken en jaarafspraken vormen samen het pakket met prestatieafspraken. Jaarlijks worden de jaarafspraken voor het volgende jaar opgesteld, waarin afspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten plaatsvindend in het betreffende jaar zijn opgenomen.

De woonvisie van de gemeente (*Doorbouwen aan een (t)huis – Woonvisie Haarlem 2017-2020*) vormt een belangrijke onderlegger bij deze prestatieafspraken. De drie corporaties hebben elk op basis van deze woonvisie eind juni 2017 een overzicht van voorgenomen activiteiten ('bod') opgesteld, als basis voor het opstellen van deze prestatieafspraken. Bij het opstellen van deze prestatieafspraken voor de periode 2018 tot en met 2021 zijn deels afspraken overgenomen uit de *Prestatieafspraken Haarlem 2017*.

Voor een overzicht van begrippen en definities wordt verwezen naar bijlage 1.

### **Over de partijen**

#### De gemeente Haarlem

Haarlem is een aantrekkelijke stad waar mensen graag willen wonen, met een levendige historische binnenstad en een goed economisch klimaat. In de gemeente wonen bijna 160.000 mensen en dit aantal zal in de komende jaren toenemen tot 184.000 inwoners in 2040 volgens de bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Holland. Het aantal huishoudens zal daarbij relatief sneller groeien. De druk op de sociale huurvoorraad in Haarlem is mede daardoor groot. De gemeente wil daarom de komende jaren, tot en met 2025, 7.500 extra woningen toevoegen waarvan 1.900 sociale huurwoningen. Deze sociale huurwoningen wil de gemeente vooral aan de westkant van Haarlem realiseren. Aan de oostkant komen naast sociale ook duurdere woningen ter bevordering van gemengde wijken in de stad. Dit is een van de ambities die de gemeente heeft opgenomen in de woonvisie 2017-2020, naast ambities en doelen op het vlak van betaalbaarheid, duurzaamheid en doelgroepen.

### De woningcorporaties

In Haarlem zijn onder andere de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere actief:

- Het kernwerkgebied van Elan Wonen is Haarlem en Heemstede. De vastgoedportefeuille omvat 7.000 woningen en 1.000 andere verhuureenheden. Elan Wonen bezit in Haarlem ruim 4.800 huurwoningen in het sociale segment (eind 2016).
- Pré Wonen heeft in totaal ruim 14.000 woningen en andere verhuureenheden in bezit in de gemeenten Haarlem, Beverwijk, Heemskerk, Heemstede en Bloemendaal. In Haarlem verhuurt Pré Wonen ruim 7.500 woningen in het sociale segment (eind 2016).
- Ymere is werkzaam in de Metropoolregio Amsterdam (Amsterdam, Almere, Haarlem, Haarlemmermeer en Weesp) en bezit in deze regio ruim 72.700 sociale huurwoningen, waarvan 8.600 in de gemeente Haarlem (eind 2016).

De drie corporaties hebben elk de mogelijkheden om maatschappelijke prestaties te leveren en te investeren in Haarlem, binnen de financiële kaders ten behoeve van de continuïteit van de bedrijfsvoering. De corporaties zijn hierbij gebonden aan de eisen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw - de volkshuisvestelijke en financiële toezichthouder) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De corporaties leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen financiële mogelijkheden.

Naast de drie genoemde corporaties hebben de corporaties Woonzorg, Duwo, Mooiland en Rosehaghe nog bezit in Haarlem met een kleinere omvang.

### De drie lokale huurdersorganisaties

In de gemeente Haarlem zijn de huurdersorganisaties Bewonersraad Elan Wonen, Bewonerskern Pré en Huurdersvereniging de Waakvlam (Ymere) actief. Deze huurdersorganisaties werken samen in het SHHO (Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisaties). De huurdersorganisaties zijn de wettelijke vertegenwoordiger van de huurders van hun corporatie. Hiertoe voeren zij regelmatig overleg met het management, de directie en vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen van hun corporatie.

De drie huurdersorganisaties zijn volwaardige partner van de gemeente Haarlem en de Haarlemse corporaties bij deze prestatieafspraken. De huurdersorganisaties leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij met name om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.

### ***Wet- en regelgeving***

In de Woningwet 2015 (Herzieningswet Toegelaten Instellingen) ligt een aantal regels vast waaraan door de gemeente en de corporaties moet worden voldaan. Omdat dit wettelijke verplichtingen zijn, is ervoor gekozen om hierover geen extra prestatieafspraken vast te leggen. Het gaat om de volgende wettelijke verplichtingen:

- Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per vier jaar een visitatie uit te laten voeren, waarbij de gemeente wordt betrokken. Het visitatierapport moet, voorzien van een bestuurlijke reactie (van de bestuurder én de Raad van Toezicht) van de corporatie, aan alle belanghebbenden worden toegezonden. De gemeente Haarlem, Pré Wonen en Elan Wonen hebben afgesproken om het moment van visitatie te koppelen aan de vierjaarlijkse bestuurlijke periode van gemeenten, waarbij de visitatie wordt uitgevoerd voor het moment van de gemeenteraadsverkiezingen. Ymere zal nog bezien of dit ook voor Ymere mogelijk is.
- Jaarlijks uiterlijk op 15 december dienen de corporaties hun dPi-gegevens (prospectieve informatie) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties. Jaarlijks per 1 juli dienen de corporaties hun dVi-gegevens (verantwoordingsinformatie) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per jaar, voor 1 juli, een schema van voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaren naar het college van B&W van de gemeente te zenden. In deze prestatieafspraken is ervoor gekozen om op basis hiervan gezamenlijk jaarlijks de activiteiten en werkzaamheden met elkaar af te stemmen en voor het komende jaar vast te leggen in jaarafspraken. Afspraken over deze werkwijze zijn opgenomen in paragraaf 1.3.

## 1 Organisatie en samenwerking

### AMBITIE 2018-2021

De gemeente Haarlem, de Haarlemse corporaties en de huurdersorganisaties hebben een goede samenwerking en hechten er veel belang aan om deze samenwerking de komende jaren verder te intensiveren. De partijen zijn voor huurders en woningzoekenden in de gemeente Haarlem belangrijk en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Haarlem, ook voor huishoudens met een beperkt inkomen en bijzondere doelgroepen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan.

De samenwerking in Haarlem wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Het intensiveren van de samenwerking betekent dat de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties:

- transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- elkaars positie en elkaars inbreng respecteren;
- in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

### 1.1 Overlegstructuur

- 1.1.1 Vier maal per jaar vindt er bestuurlijk overleg ('bestuurlijk Geco') plaats tussen de gemeente en de corporaties over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken. Twee maal per jaar sluiten de huurdersorganisaties hierbij aan. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig.
- 1.1.2 Minimaal eens per jaar vindt er een bestuurlijk bilateraal voortgangsgesprek plaats tussen de wethouder Wonen en de wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Haarlem en de bestuurder van iedere corporatie.
- 1.1.3 De bestuurlijke Geco's worden ambtelijk voorbereid (door het 'ambtelijk Geco'). Hiertoe vindt minstens vier maal per jaar overleg plaats. De voorbereiding en het voorzitterschap van het Geco rouleert onder de deelnemende partijen. Bij de voorbereiding van het bestuurlijk Geco waarbij de huurdersorganisaties aansluiten, geven de huurdersorganisaties vooraf hun (agenda)punten mee aan het ambtelijk Geco.

- 1.1.4 De afspraken voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland door de gemeente.
- 1.1.5 Eenmaal per jaar, in het derde kwartaal, organiseren de corporaties in overleg met de gemeente en de huurdersorganisaties een informatieavond ('technische sessie') voor raadsleden van de gemeente Haarlem over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die raken aan de prestatieafspraken.

## **1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid**

- 1.2.1 Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten gelijk te verdelen.
- 1.2.2 Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- 1.2.3 Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.

## **1.3 Werkwijze jaarafspraken**

- 1.3.1 Partijen benoemen jaarlijks de concrete activiteiten en werkzaamheden waar zij het volgende jaar (gezamenlijk) aan zullen werken. Deze worden vastgelegd in de 'Jaarafspraken'. Partijen houden in hun begroting (qua budget en capaciteit) rekening met deze jaarafspraken.
- 1.3.2 In het bestuurlijk Geco wordt in de eerste helft van het jaar de uitvoering van de jaarafspraken van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarafspraken van het betreffende jaar. In de periode juli tot en met september wordt door het ambtelijk Geco op basis van de biedingen van de corporaties gewerkt aan het opstellen van de concept-jaarafspraken voor het volgende jaar. Deze jaarafspraken voor het volgende jaar worden in het najaar in het bestuurlijk Geco vastgesteld.

## **1.4 Monitoring van de afspraken**

- 1.4.1 De uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst wordt gemonitord. De leden van het ambtelijk Geco zoals genoemd in afspraak 1.1.3 zijn hier in eerste instantie mee belast. Indien tijdens het ambtelijk Geco een knelpunt wordt gesignaleerd, wordt dit knelpunt geagendeerd voor het bestuurlijk Geco.
- 1.4.2 De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties blijven de komende jaren de opzet van de 'Monitor Prestatieafspraken' hanteren zoals in 2017 is ontwikkeld. Elke vier maanden wordt deze monitor geactualiseerd en besproken. De Monitor Prestatieafspraken geeft gegevens over ontwikkeling van de woningvoorraad van de corporaties (nieuwbouw en onttrekkingen, energielabels, aantal huurwoningen per corporatie per wijk).



- 1.4.3 De corporaties delen jaarlijks de SHAERE gegevens uit de Aedes-benchmark met de gemeente. De huurdersorganisaties kunnen deze gegevens indien wenselijk opvragen bij de corporaties. SHAERE is een instrument van AEDES dat de energieprestatie van corporaties inzichtelijk maakt.

## **1.5 Looptijd en bijstelling van de afspraken**

- 1.5.1 Deze kadersafspraken gelden van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2021. In het najaar van 2021 worden nieuwe kaderafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2022.
- 1.5.2 Jaarlijks wordt gezamenlijk beoordeeld of tussentijdse bijstelling van afspraken uit deze overeenkomst (actualisatie) wenselijk is. Tussentijdse bijstelling van de afspraken is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Als de bijstelling impact heeft op het bereiken van de in deze prestatieafspraken vastgelegde ambities, proberen partijen gezamenlijk naar een oplossing te zoeken om de vastgelegde ambities alsnog te kunnen bereiken.
- 1.5.3 Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

## **1.6 Bijzondere omstandigheden**

- 1.6.1 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 1.6.2 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.
- 1.6.3 Partijen zullen alle haalbare stappen zetten om een eventueel geschil onderling op te lossen, voordat zij een geschil aan de Minister voorleggen. Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.

## 2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

### AMBITIE 2018-2021

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties streven ernaar om de wachttijd voor een sociale huurwoning terug te brengen, door nieuwbouw van woningen en door het bevorderen van de doorstroming binnen de voorraad. Doelen zijn:

- het aandeel sociale huur in Haarlem van corporaties en particuliere verhuurders minimaal op 30% van de woningvoorraad houden;
- de totale omvang van de voorraad in bezit van Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere in Haarlem vergroten, als daarvoor locaties beschikbaar zijn en dit haalbaar is met andere gevraagde investeringen, zoals in duurzaamheid. In de periode tot 2021 wordt ingezet op realisatie van vervangende nieuwbouw en (voorbereiding van) toevoeging van huurwoningen in de sociale sector. De ambitie is dat de totale corporatievoorraad gaat toenemen in de periode na 2021.

Van het vrijkomend aanbod in de sociale woningvoorraad van de corporaties is 70% voor de primaire doelgroep beschikbaar en 30% voor de secundaire doelgroep beschikbaar.

### 2.1 Omvang, samenstelling en ontwikkeling sociale voorraad

De verwachte ontwikkeling van de sociale woningvoorraad in bezit van de drie corporaties is per huurprijsklasse in beeld gebracht in bijlage 2. Door sloop en vervangende nieuwbouw zal de totale voorraad tot 2021 afnemen, om in de periode 2021-2026 weer toe te nemen.

Pré Wonen heeft 285 woningen op de balans staan behorend tot de 'Pré Koopregeling'. Deze woningen worden niet tot de sociale huurvoorraad gerekend, maar omdat er een terugkooprecht geldt voor deze woningen heeft Pré Wonen de mogelijkheid om deze op termijn weer te verhuren binnen het sociale segment.

De corporaties met een bezit van kleinere omvang bezitten in Haarlem gezamenlijk ongeveer 770 woningen (eind 2016).

- 2.1.1 In 2021 bestaat de sociale voorraad van de drie corporaties uit minimaal 20.833 woningen, waarvan 365 studentenwoningen.
- 2.1.2 De gemeente en de corporaties streven ernaar om de sociale voorraad in bezit van de drie corporaties in de periode tot en met 2026 te laten toenemen tot minimaal 21.292 woningen.

## 2.2 Samenwerking bij nieuwbouw

De woonvisie van de gemeente schetst een nieuwbouwpoging van 1.900 sociale huurwoningen in de periode 2016 tot en met 2025 (1.330 onder aftoppingsgrens en 570 boven de aftoppingsgrens). Dit is een uitbreiding van 1.200 woningen en een compensatie van 700 woningen.

De corporaties verwachten (stand per medio 2017) de volgende aantallen woningen te zullen realiseren in de periode tot en met 2026:

	Aantal huurwoningen in de sociale sector			
	Elan Wonen 2017 t/m 2026	Pré Wonen 2017 t/m 2026	Ymere 2017 t/m 2021**	Totaal corporaties 2017 t/m 2026
<b>Nieuwbouw op bestaande locaties</b>	<b>647</b>	<b>406</b>	<b>119</b>	<b>1.172</b>
- Waarvan vervangende nieuwbouw	437	406	119	962
- Waarvan uitbreidende nieuwbouw	210	PM*		210
<b>Nieuwbouw op nog te verwerven locaties</b>	<b>290</b>	<b>415</b>		<b>705</b>
<b>Totaal</b>	<b>937</b>	<b>406</b>	<b>119</b>	<b>1.877</b>

\*: Betreft verdichting, die nog niet gekwantificeerd is.

\*\* : Ymere is voornemens om het aantal huurwoningen in de sociale sector in de periode 2022 t/m 2026 te laten toenemen door de nieuwbouw van 300 woningen.

Ondanks dat de corporaties een forse nieuwbouw-inspanning leveren via zowel bestaande nieuwbouwplannen als via het commitment voor 705 nieuwe sociale huurwoningen op locaties die nog verworven moeten worden, komt de geprognostiseerde omvang van de voorraad eind 2026 niet volledig tegemoet aan de ambitie van de woonvisie.

Conform afspraak 2.1.2 neemt de sociale huurvoorraad van de drie corporaties in de periode tot en met 2026 naar verwachting toe naar minimaal 21.292 woningen. In de woonvisie is als ambitie 22.180 woningen per eind 2025 opgenomen. Dit betekent een resterende nieuwbouwpoging van 888 woningen.

- 2.2.1 Gemeente en corporaties spannen zich volledig in om de ambitie van een voorraad van 22.180 sociale huurwoningen per eind 2025, zoals is opgenomen in de woonvisie, te realiseren. Dit kan zowel door toevoegende nieuwbouw als door aanpassingen van strategieën binnen de bestaande voorraad. Jaarlijks maken partijen hierover kwantificeerbare aanvullende afspraken.
- 2.2.2 Om de ambitie zoals genoemd in 2.2.1 te realiseren, werken de gemeente en corporaties samen in een 'werkgroep nieuwbouw'. Deze werkgroep heeft tot doel de nieuwbouw van sociale huurwoningen te versnellen, en heeft hiertoe de volgende taken:
- Opstellen, bijhouden en bespreken van de 'locatielijst' waarop zowel harde als zachte locaties voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen zijn opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar locaties in eigendom van gemeente, in eigendom van de corporaties en in eigendom van derden;
  - Het concretiseren van nieuwbouwplannen en het vaststellen van een tijdsplanning waarbinnen deze nieuwbouw gerealiseerd wordt;
  - Ten aanzien van nieuwe locaties of projecten afstemmen of de drie corporaties een rol kunnen spelen op deze locatie / bij dit project;
  - Het wegnemen van knelpunten die de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de weg staan;
  - Het in beeld brengen van de voortgang van de nieuwbouwrealisatie. De werkgroep nieuwbouw rapporteert twee keer per jaar aan het bestuurlijk Geco.

- 2.2.3 De corporaties rekenen in de financiële meerjarenbegroting de nieuwbouwopgave in, trekken daarvoor de benodigde financiering aan en spannen zich in om locaties te verwerven dan wel huurwoningen in het sociale segment af te nemen van ontwikkelende marktpartijen.
- 2.2.4 De gemeente zet actief beleid, middelen en instrumentarium in om de nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken:
- a) Privaatrechterlijk in de vorm van afspraken met derden bij locatieontwikkeling:
    - De gemeente hanteert bij verkoop van gronden in haar eigendom waar sociale woningbouw op geprogrammeerd is een selectieleidraad<sup>1</sup>, op basis waarvan de kopende partij wordt verplicht om tegen vooraf overeengekomen specificaties en prijs een bepaald aantal woningen te realiseren voor afname door een corporatie. Welke van de Haarlemse corporaties in de selectieleidraad genoemd wordt als verplichte afname partij, wordt nader tussen gemeente en corporaties bepaald.
    - Bij ontwikkeling op gronden in eigendom van derden stelt de gemeente per stadsdeel, per ontwikkelzone of per locatie het percentage of aantal te ontwikkelen sociale huurwoningen vast. Doel hierbij is dat deze woningen beschikbaar zijn en blijven voor de doelgroep (70% voor de primaire doelgroep en 30% voor de secundaire doelgroep). Een instrument hiervoor is bijvoorbeeld de doelgroepenverordening;
  - b) Mogelijk financiële impulsen;
  - c) Zo mogelijk en haalbaar bijdragen in randvoorwaarden op stedelijk en bovenplans niveau (afhankelijk van locatie specifieke factoren en prioriteiten stedelijk);
  - d) Het creëren van stedenbouwkundige randvoorwaarden en condities voor het realiseren van sociale woningbouw.
- 2.2.5 De gemeente is bereid om de parkeerbehoefte en de parkeernorm per nieuwbouwlocatie te beoordelen en daarmee maatwerk te bieden. Dit komt de betaalbaarheid van het wonen ten goede. Uitgangspunt hierbij is wel dat parkeerproblematiek in de toekomst wordt voorkómen.

### 2.3 Woningtoewijzing

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de wachttijd voor een sociale huurwoning terugbrengen en daarom, naast toevoegende nieuwbouw, de komende vier jaar de doorstroming proberen te bevorderen. Zij zetten hier de volgende instrumenten voor in:

- De pilot 'Maatwerk wonen senioren Haarlem' (zie verder § 4.3).
- Tijdelijke huurcontracten op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt (van 5 jaar, voor jongeren van 18 t/m 27 jaar). De corporaties hebben in 2017 ervaring opgedaan met het verhuren van woningen aan jongeren met dergelijke tijdelijke huurcontracten. De eerste signalen zijn positief, er blijkt veel vraag naar te zijn. Aandachtspunt is dat het aantal woningzoekenden gelijk blijft omdat mensen met een tijdelijk huurcontract hun inschrijfduur behouden.
- Friendscontracten, waarmee niet-daeb woningen (waarvoor behoud van inschrijfduur geldt) en grotere sociale huurwoningen (sociaal) kunnen worden verhuurd aan meerdere personen.

Elke corporatie kijkt vanuit zijn eigen strategie en in de eigen voorraad waar kansen liggen. De inzet van instrumenten wordt met elkaar afgestemd en de effecten hiervan, ook op slaagkansen van andere doelgroepen, worden in de gaten gehouden via de monitor 'Passend toewijzen' die elk kwartaal verschijnt. Afspraken over de inzet van instrumenten zijn opgenomen in de jaarafspraken.

---

<sup>1</sup> Genaamd 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit. Beleidskader voor selectie marktpartijen' (16 mei 2017).

- 2.3.1 De corporaties streven ernaar om minstens 1.000 sociale verhuringen per jaar in Haarlem te realiseren. Zij zijn hierbij afhankelijk van de uitstroom uit de bestaande voorraad.
- 2.3.2 De corporaties wijzen in principe 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (de primaire doelgroep) en 30% aan de sociale groep zonder huurtoeslag (de secundaire doelgroep). Pré Wonen wijst deze woningen ook passend toe aan de inkomensgroep tot € 40.000,- (tijdelijke regeling). De corporaties zijn hierbij afhankelijk van opzeggingen. De corporaties sturen op deze verdeling in de voorraad en monitoren dit aan de hand van de monitor 'Passend toewijzen' die elk kwartaal verschijnt. Deze monitor wordt gedeeld met de gemeente en op verzoek ook met de huurdersorganisaties.

## 2.4 Inzet voor middeninkomens

Partijen zien dat middengroepen het lastig hebben op de woningmarkt. De huisvesting van middeninkomens (€ 36.135 - € 45.600, prijspeil 2017) behoort niet tot de kerntaak van corporaties. Wel kunnen zij vanuit hun niet-daeb bezit middengroepen bedienen. De corporaties in Haarlem hebben elk een deel niet-daeb bezit aangewezen, waarvan het grootste deel van de woningen een huurprijs tussen de € 711 en € 950 heeft. Ook zo worden middeninkomens bediend. Naast inzetten voor verhuur wordt niet-daeb bezit ook verkocht. Via de 'Monitor prestatieafspraken' is zicht op de omvang van het niet-daeb bezit van de corporaties.

- 2.4.1 De corporaties zetten hun niet-daeb bezit zoveel mogelijk in voor huishoudens met een middeninkomen (€ 36.135 - € 45.600). Het betreft voor het overgrote deel woningen met huurprijs tussen de € 711 en € 950 (prijspeil 2017). Bij toewijzing van dit bezit streven de corporaties naar maatwerk. Dat wil zeggen dat ernaar wordt gestreefd om de woning toe te wijzen aan een huishouden dat qua inkomen en samenstelling het beste past bij de woning. De corporaties bewaken hierbij dat verschillende inkomensgroepen aan bod komen terwijl tegelijkertijd leegstand wordt vermeden.

## 2.5 Woonlasten en preventie huurachterstand

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben in de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan de betaalbaarheid van het wonen. Door passend toewijzen, het aanpassen van het streefhuurbeleid door de corporaties en een gematigde huurverhoging wordt geprobeerd de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen en woonlasten niet te laten stijgen. Voor de huurders die toch in de knel dreigen te komen willen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maatwerkondersteuning bieden. Het doel is om gezamenlijk en elk vanuit de eigen verantwoordelijkheid te werken aan vroegsignalering, zorgtoeleiding en aanpak van schuldenproblematiek om zo huisuitzettingen te voorkomen. Een afspraak hierover is opgenomen in de jaarafspraken 2018.

De gemeente en de corporaties hebben als onderdeel van het Lokaal Akkoord 'Duurzame samenwerking in onzekere tijden' in maart 2013 werkafspraken gemaakt om problemen met huurbetaling en daarmee huisuitzetting te voorkomen ('Werkafspraken Preventie Huisuitzettingen Haarlem 2013-2016'). De gemeente en corporaties actualiseren deze werkafspraken in 2018.

- 2.5.1 De woonlastencalculator geeft aan woningzoekenden inzicht in woonlasten van een woning. Partijen vinden dit van toegevoegde waarde voor de betaalbaarheid. Er komt in 2019 een nieuwe aanbieder van het woonruimteverdeelsysteem. De gemeente en de corporaties zorgen ervoor dat de woonlastencalculator een plek krijgt in het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.

## **2.6 Inzet meeropbrengsten inkomensafhankelijke huurverhogingen**

- 2.6.1 Corporaties kunnen – na overleg met hun huurdersorganisaties- besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan de hogere inkomens (inkomen boven € 40.349, prijspeil 2017). De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt de betreffende corporatie aan voor extra investeringen in Haarlem in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering).

### 3 Duurzaamheid

#### AMBITIE 2018-2021

De gemeente Haarlem heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Hierbij wordt 100% duurzame energie geproduceerd die veilig, betrouwbaar en betaalbaar is. De gemeente heeft hiervoor de 'Routekaart Haarlem Klimaatneutraal 2030 en Aardgasvrij 2040' opgesteld. De gemeente voert de regierol over de energie-transitie.

De corporaties onderschrijven de urgentie en ambitie op duurzaamheid voor wat betreft hun eigen voorraad. Niet alle corporaties voldoen in de periode 2018-2021 aan de ambitie uit de woonvisie van de gemeente en het Nationaal Energieakkoord, maar de corporaties voldoen wel aan de koers opgenomen in de 'Routekaart Klimaatneutraal 2030'.

Deelname van huurders is cruciaal om de energiedoelstellingen te halen. De partijen trekken daarom gezamenlijk op in de communicatie. Waar energiebesparende maatregelen worden ingezet, streven partijen minimaal naar behoud van gelijke woonlasten voor de huurders.

Duurzaamheid is een relatief nieuw terrein en de (technische) ontwikkelingen gaan snel op dit gebied. Partijen willen daarom de prestatieafspraken opgenomen in dit hoofdstuk jaarlijks bespreken en indien nodig aanscherpen.

#### 3.1 Verbetering energiestatistiek bestaande voorraad

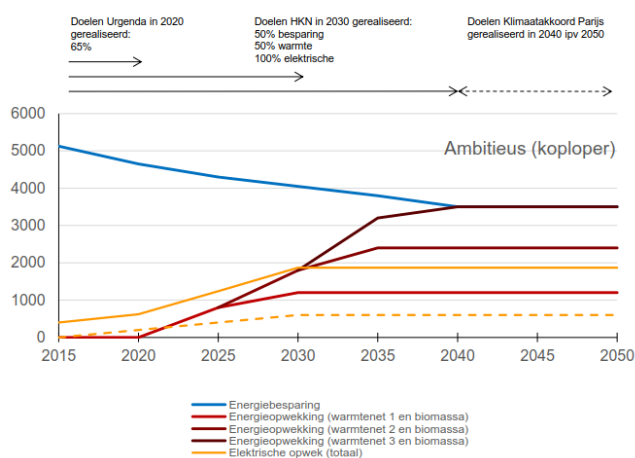
Corporaties zetten in op verduurzaming van de bestaande voorraad en gaan samen met de gemeente per gebied na in hoeverre ze hun bezit verder kunnen verduurzamen om tot een maximale CO<sub>2</sub>-reductie te komen. Woningen met een slecht label krijgen daarbij voorrang.

De gevraagde investeringen in uitbreiding van de sociale voorraad en grootschalige verduurzaming van de bestaande voorraad staan financieel op gespannen voet met elkaar. Gemeente en corporaties zoeken daarom samen naar een optimum en sturen bij. Partijen kiezen daarbij voor zowel een stadsbrede aanpak als een gebiedsgerichte aanpak per wijk.

De corporaties volgen de principes van de 'Routekaart Haarlem Klimaatneutraal 2030 en Aardgasvrij 2040'. In de routekaart wordt uitgegaan van drie verschillende sporen die samen leiden tot een klimaatneutraal en aardgasvrij Haarlem (zie onderstaande figuur). Er moet bespaard worden op het energieverbruik, er moet warmte opgewekt worden en er is elektrische opwek nodig. In de routekaart wordt uitgegaan van een benodigde besparing van het jaar 2015 tot 2040 van ca. 30%. Dat is dus voldoende als het opwekken van duurzame warmte en elektra ook verloopt via de routekaart. Als de opwek van warmte en elektra minder blijkt dan verwacht, moet er in principe meer aan energiebesparing gedaan worden.

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 benodigd gemiddeld tempo aangeeft. 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.

Als de warmteplannen per gebied verder zijn uitgewerkt, kan dit per wijk leiden tot een andere besparingsopgave.



- 3.1.1 De 'Routekaart Haarlem Klimaatneutraal 2030' gaat uit van een jaarlijkse besparing van ongeveer 2% (dat is dus ongeveer 8% in de periode 2018 tot en met 2021). De corporaties realiseren in deze periode ieder een besparing tussen de 16% en 20%. De gemiddelde energie-index verbetert van 1,78 eind 2016 naar 1,56 in 2021 en naar verwachting 1,49 in 2026. In bijlage 3 is de ontwikkeling van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad van de corporaties tot en met 2021 opgenomen.
- 3.1.2 Om de energetische kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren gaan de gemeente en de corporaties verder met de gebiedsgerichte aanpak en werken daarvoor in 2018 de aanpak in Schalkwijk verder uit.
- 3.1.3 Voor alle wijken worden wijkenergievisies gemaakt (primair door de gemeente met input van de corporaties). Deze visies zijn eind 2021 gereed. Daarin staan concrete uitspraken over de benodigde energiereductie, gerelateerd aan de prognose van op te wekken warmte (zoals: 'het totale energieverbruik is in x met y% gedaald').
- 3.1.4 Verzoeken van bewoners(commissies) die energiebesparende maatregelen wensen, worden zoveel mogelijk gehonoreerd, mits technisch en financieel-economisch doelmatig en passend in de complexbeheersplannen.

### 3.2 Energie opwekking

Partijen zijn het vanuit het milieu-oogpunt eens dat het belangrijk is om te investeren in zonne-energie. Corporaties hebben reeds in een aantal (appartementen)complexen zonnepanelen geplaatst, maar er is nog een potentieel aan (eengezins)woningen over. Partijen willen de dekkingsgraad van daken met zonnepanelen op termijn substantieel laten stijgen en zetten zich in om de plaatsing van zonnepanelen te versnellen. Een afspraak hierover is opgenomen in de jaarsafspraken.

De corporaties hebben de daken van hun complexen nodig voor het behalen van hun eigen energie doelstellingen. Constructies met financiering van zonnepanelen door derden zijn als kansrijk benoemd om de toename van het aandeel duurzame energie te versnellen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat het voordeel van de energie-opwekking naar de huurder gaat en corporaties zelf de afweging maken of zij deze constructies toestaan.



- 3.2.1 Om opgewekte stroom terug te kunnen leveren aan het net zijn aanpassingen in het energienet nodig. De gemeente Haarlem overlegt hierover met Alliander (Masterplan stroom), de corporaties kunnen aansluiten bij dit overleg. De gemeente voert de regie over de energie-opwekking.

### 3.3 Duurzame en aardgasloze nieuwbouw

Haarlem wil voorloper zijn in aardgasloos en duurzaam bouwen. Daarbij heeft de gemeente de ambitie om:

- alle nieuwbouw ontwikkelingen in heel Haarlem aardgasvrij verplicht te stellen.
- In te zetten op duurzame nieuwbouw met een GPR score Energie van minimaal een 9 en op GPR minimumeisen voor Gezondheid, Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. GPR beschrijft het minimaal duurzaamheidsniveau bij nieuwbouw. De gebruiker staat daarbij centraal.

- 3.3.1 Partijen spreken af dat nieuwbouw op locaties zonder bestaande gasinfrastructuur aardgasloos is.

- 3.3.2 Bij vervangende nieuwbouw (dat wil zeggen: sloop/nieuwbouwprojecten) onderzoeken de corporaties per project in de verkenningsfase of aardgasloos bouwen technisch-financieel haalbaar is. Een uitzondering hierbij vormen de projecten waarvoor voor 31 december 2017 stadsvernieuwings-urgentie is afgegeven. Hiertoe stellen de gemeente en de corporaties in 2018 samen de onderzoekscriteria op. Per project worden de resultaten van het onderzoek door de corporatie met de gemeente besproken. Indien uit het onderzoek blijkt dat aardgasloos bouwen niet haalbaar is, geldt dat de woningen op termijn van het gas afgesloten kunnen worden.

- 3.3.3 Nieuwbouw heeft een gemiddelde GPR-score van 8. Het streven is om de GPR-score van het onderdeel Energie naar een 9 te brengen.

### 3.4 Energiebewustwording

Draagvlak van de huurder bij energieprojecten is noodzakelijk. Partijen spreken af samen op te trekken in de communicatie, intensiever te communiceren en met een gezamenlijke boodschap naar buiten te treden. Het gaat er om om de communicatie begrijpelijker en inzichtelijker te maken voor individuele huurders, met voorbeelden en een calculatiesysteem, waar mogelijk in combinatie met het bieden van een woonlastenwaarborg bij renovatie. De huurdersorganisatie kunnen een belangrijke ambassadeursrol vervullen bij energieprojecten.

Een afspraak over de woonlastenwaarborg is opgenomen in de jaarafspraken.

- 3.4.1 De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zetten zich gezamenlijk en individueel in om duurzaam gedrag van bewoners te stimuleren en ondersteunen bewonersinitiatieven op het gebied van duurzaamheid. De activiteiten worden afgestemd en opgenomen in de jaarafspraken.

- 3.4.2 Waar energiebesparende maatregelen worden ingezet, streven partijen minimaal naar behoud van gelijke woonlasten voor de huurders.

### 3.5 Inspelen op klimaatadaptie

Klimaatadaptie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het actuele of verwachte klimaat en de effecten daarvan. Dit om de schade van klimaatverandering te beperken. Voorbeelden zijn verstening van tuinen wat een bedreiging is voor de opvang van regenwater. Circulair bouwen heeft als doel vermindering van afval. Een afspraak om deze onderwerpen te verkennen is opgenomen in de jaarafspraken.

## 4 Sociaal maatschappelijke inzet

### AMBITIE 2021

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. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

De ambitie voor de periode tot en met 2021 is het vergroten van het woningaanbod voor bijzondere doelgroepen en het intensiveren van de samenwerking tussen de gemeente, de corporaties, de huurdersorganisaties en andere ketenpartners op het terrein van wonen en zorg. Naast aandacht voor het vastgoed bestaat nadrukkelijk aandacht voor de zorg- en begeleidingskant. Hoofddoelen zijn:

- Het zoveel mogelijk preventief handelen;
- Het vergroten van de bewustwording bij inwoners –jong en oud- over de gevolgen van de veranderingen in de zorg (met name gericht op woningaanpassing, mantelzorg en het tegengaan van eenzaamheid);
- Het zo snel mogelijk handelen en hulp bieden bij signalen die duiden op kwetsbare bewoners, huurachterstand, eenzaamheid, multiproblematiek, et cetera, zodat zij zo lang mogelijk vanuit hun eigen omgeving kunnen werken aan zelfredzaamheid en kunnen blijven participeren;
- Het faciliteren van zelfstandig wonen voor bewoners die daar weer aan toe zijn na verblijf in een intramurale of residentiële voorziening;
- Het zorgen van een goede match, liefst op wijkniveau, tussen de vraag naar geschikte en/of aangepaste woningen en het aanbod aan deze woningen.

### 4.1 Samenwerking op sociaal maatschappelijk terrein

De gemeente Haarlem werkt met sociale wijkteams. De corporaties zijn samenwerkingspartner van de sociale wijkteams vanuit de rol van:

- 'signaleerder' vanuit de bekendheid met de bewoners van huurwoningen in het bezit van de corporaties. Indien de corporaties signaleren dat er sprake is van bijvoorbeeld huurachterstand, overlast, eenzaamheid of psychosociale problematiek, geven de corporaties een signaal af aan de sociale wijkteams. De corporaties plegen zelf ook inzet om de problematiek te verminderen, waarbij de exacte inzet van de corporaties zal afhangen van de aard en omvang van de problematiek. Een goede samenwerking met het sociale wijkteam is hierbij van belang;
- woningeigenaar op het moment dat sprake is van dwang of drang (bijvoorbeeld bij huisuitzetting of ernstige overlast).
- verhuurder op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte.

De gemeente en de corporaties willen de verbinding tussen de wijkregisseurs/gebiedsbeheerders van de corporaties en de sociale wijkteams van de gemeente verder verstevigen. Het doel hiervan is om snel en adequaat te kunnen 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 om problematiek te voorkomen.

- 4.1.1 De gemeente en de corporaties werken samen aan het verbeteren van de afstemming, taakverdeling en communicatie tussen buurtbeheerders/wijkregisseurs van de corporaties en de sociaal wijkteams van de gemeente, gericht op preventie van sociale problemen in de wijk. De gemeente neemt daarin het voortouw. De corporaties geven signalen door aan het sociaal wijkteam en het sociaal wijkteam koppelt aan de corporaties terug wat er (procesmatig) met het signaal is gedaan.
- 4.1.2 De gemeente en de corporaties streven ernaar dat de buurtbeheerders/wijkregisseurs van de corporaties en de leden van de sociale wijkteams van de gemeente elkaar twee maal per jaar ontmoeten. De gemeente neemt het initiatief om deze ontmoeting (per wijk, wijkteam, stadsdeel of andere logische samenstelling) te organiseren.

## 4.2 Inzet voor bijzondere doelgroepen

### Gebiedsgericht aanbod voor bijzondere doelgroepen

Er is een regionaal (gemeentelijk) programma 'Wonen, Opvang en Herstel' vastgesteld met doelstellingen voor de zorg voor en huisvesting van kwetsbare groepen. Het gaat hierbij om zowel de opvang van kwetsbare groepen in intramurale woonvormen als om het huisvesten van cliënten die uitstromen uit intramurale of residentiële voorzieningen.

Als onderdeel van het Uitvoeringsprogramma 'Wonen, Opvang en Herstel' stelt de gemeente voor Haarlem een plan van aanpak op waarin gekeken wordt naar de mogelijkheden door diverse groepen die op korte termijn een woning nodig hebben, maar niet voldoende wachttijd hebben opgebouwd om op korte termijn een woning te vinden. Dit betreft naast de cliënten die uitstromen uit voorzieningen ook groepen als vergunninghouders, ex-gedetineerden en jongeren.

Voor dit plan van aanpak is een taskforce gestart met vertegenwoordigers van gemeente en corporaties. Onderdeel van de oplossingen vormen de uitbreiding van de voorraad door transformatie van zorgvastgoed, gemeentelijk vastgoed en kantoorpanden, de bouw van (tijdelijke) woningen, en eventuele kamergewijze verhuur van corporatiewoningen.

In regio Zuid-Kennemerland is eind 2016 de 'Samenwerkingsovereenkomst Contingentenregeling Zuid-Kennemerland' opgesteld. In 2017 en 2018 geven corporaties invulling aan deze overeenkomst. Afspraak is dat de corporaties in de regio Zuid-Kennemerland jaarlijks maximaal 52 woningen ter beschikking stellen voor de huisvesting van cliënten die uitstromen uit een intramurale of residentiele voorziening, en dat daarnaast 10 woningen per jaar ter beschikking worden gesteld aan economisch dakloze gezinnen met kinderen onder de voorwaarden dat ze een inkomen hebben. In de praktijk zijn het vooral de woningen in Haarlem die ter beschikking worden gesteld door de corporaties, en is de vraag groter dan het beschikbare contingent. Het landelijke en stedelijke beleid is om uitstroom uit instellingen (Maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen) te vergroten. Hiermee ontstaat een nog grotere vraag, waarbij de vraag van groepen ook fluctueert. De corporaties streven naar balans tussen urgenten en regulier woningzoekenden in de woonruimteverdeling tussen de diverse doelgroepen.

De gemeente stelt in 2017 en 2018 maximaal € 10.000 ex BTW per jaar ter beschikking voor het zogenaamde 'calamiteitenvangnet'. Corporaties kunnen hierbinnen, onder voorwaarden, aanspraak maken op vergoeding van niet op de cliënt verhaalbare kosten voor ontruiming en woningherstel.

- 4.2.1 De gemeente en de corporaties werken samen in de taskforce 'Bijzondere doelgroepen' met als doel de doorstroming uit de instellingen te verbeteren door uitbreiding van de beschikbare woningen voor bijzondere doelgroepen via extra nieuwbouw en transformatie (van zorgvastgoed, gemeentelijk vastgoed en kantoorpanden), en eventueel een betere benutting van de bestaande corporatievoorraad via kamergewijze verhuur. In 2018 en 2019 moeten concrete resultaten zichtbaar worden. Hierbij geldt dat:
- a) De gemeente bereid is om mee te investeren in de onrendabele top van wooneenheden voor bijzondere doelgroepen.
  - b) De corporaties bereid zijn om woningen binnen een project 'Skaeve Huse' en woningen binnen een 'Domus-plus' project te realiseren en te beheren in Haarlem, onder de voorwaarde dat de gemeente het initiatieftraject tot aan realisatie, inclusief communicatie met bewoners, op zich neemt.
- 4.2.2 De gemeente Haarlem neemt eind 2017 het initiatief om het functioneren van de contingenteregeling en de bevindingen met het calamiteitenvangnet te evalueren. Deze evaluatie kan met instemming van de betrokken partijen leiden tot bijstelling van de afspraken tussen partijen in het voorjaar van 2018. Afspraken betreffen onder andere het aantal woningen dat de corporaties in de regio ter beschikking stellen voor cliënten die uitstromen uit een intramurale of residentiële voorziening, het budget van de gemeente voor het calamiteitenvangnet en de wijze van samenwerking tussen de partijen.

#### Vergunninghouders

De gemeente Haarlem is verantwoordelijk voor de uitvoering van de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders op grond van de Huisvestingswet. Vergunninghouders behoren tot de reguliere doelgroep van de corporaties. De gemeente en de corporaties voelen zich daarom samen verantwoordelijk om invulling te geven aan de huisvesting van deze groep. De corporaties willen zich dan ook ten uiterste inspannen om de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders te behalen. In de huisvestingsverordening is vastgelegd dat vergunninghouders een voorrangspositie hebben boven andere woningzoekenden in de sociale huursector.

- 4.2.3 De corporaties spannen zich in om de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders te helpen realiseren. Mocht het aandeel van vergunninghouders binnen het vrijkomend aanbod meer dan 20% gaan uitmaken, dan zoeken gemeente en corporaties gezamenlijk naar oplossingen.
- 4.2.4 De gemeente Haarlem werkt samen met relevante welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke partners aan een goede start van vergunninghouders in hun nieuwe woonomgeving, waarbij voor de vergunninghouders veel aandacht is voor hun integratie in de Nederlandse samenleving.

#### Woonwagenlocaties

In Haarlem zijn enkele woonwagenlocaties in handen van een BV waar de drie corporaties gezamenlijk eigenaar van zijn. De corporaties verhuren de standplaatsen op deze locaties via het reguliere woonruimteverdeelsysteem. Daarnaast kent Haarlem een aantal woonwagenlocaties in eigendom van de gemeente. De gemeente en de corporaties wensen meer zicht te krijgen op de vraag naar woonwagenstandplaatsen en willen problemen bij de toewijzing van de standplaatsen en de beheersbaarheid van de locaties nader in beeld brengen. Afspraken hierover zijn opgenomen in de jaarafspraken.

### 4.3 Langer zelfstandig wonen

De gemeente heeft een 'Uitvoeringsprogramma Langer Zelfstandig Wonen' opgesteld, in samenwerking met (regionale) partners. Op het gebied van informatievoorziening en voorlichting, wonen en de woonomgeving zijn hierin verschillende activiteiten benoemd 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 over het:

- in beeld brengen van de toe- en doorgankelijkheid van de woningen in bezit van de corporaties, door bij het adverteren van woningen in Woonservice ook informatie te tonen over de toegankelijkheid van woningen conform het woningclassificatiesysteem;
- de pilot 'Maatwerk wonen senioren Haarlem'. Deze pilot is in het najaar van 2017 opgezet door de gemeente Haarlem en de corporaties. Hierbij wordt gezamenlijk maatwerk geboden aan senioren in Haarlem, waarbij instrumenten bijvoorbeeld huurprijsbehoud, voorrang bij toewijzing, persoonlijke bemiddeling en een tegemoetkoming in de verhuiskosten zijn. Een afspraak over de uitvoering van de pilot is opgenomen in de jaarafspraken;
- zelfstandig wonen met een maatwerkvoorziening. Om mensen zo lang mogelijk in staat te stellen om zelfstandig te wonen is ondersteuning mogelijk vanuit de WMO. Gemeenten geven uitvoering aan deze wet onder meer door maatwerkvoorzieningen aan te brengen in woningen. In het geval dat de huidige woning niet passend te maken is tegen acceptabele kosten, wordt een WMO-indicatie plus verhuisadvies verstrekt. Geconstateerd wordt dat de afspraken hierover zoals opgenomen waren in de Prestatieafspraken 2017 aanscherping behoeven op het gebied van de uitvoering, met name waar het de plaatsing van trapliften betreft. Daarom willen gemeente en corporaties aangescherpte werkafspraken over dit onderwerp vastleggen. Een afspraak hierover is opgenomen in de jaarafspraken.

- 4.3.1 De corporaties adverteren per 1 januari 2018 woningen in Woonservice uitsluitend inclusief informatie over de toegankelijkheid van woningen conform het woningclassificatiesysteem. De corporaties delen de gegevens met de gemeente.
- 4.3.2 De gemeente neemt de resultaten van woningclassificatie op in de Woon zorg welzijn monitor.
- 4.3.3 De behoefte aan laagdrempelige ontmoetingsruimten op wijk- en complexniveau wordt door de huurdersorganisaties ingebracht bij het opstellen van de gebiedsopgaven (zie hoofdstuk 5, 'Wijken en leefbaarheid').
- 4.3.4 De gemeente houdt bij de programmering binnen de -in de woonvisie aangewezen- acht nieuwbouw-ontwikkelzones en binnen de gebiedsopgaven rekening met wonen en zorg. Het gaat hierbij om realisatie van zorggeschikte of levensloopbestendige woningen/complexen, voorzieningen in de wijk en ontwikkelen van een geschikte woonomgeving.

## 5 Wijken en leefbaarheid

### AMBITIE 2021

Haarlem wil graag een stad zijn met gemengde wijken waar het voor iedereen goed wonen is. Gemengd wil zeggen dat verschillende inkomensgroepen of huishoudenstypen in één en dezelfde wijk kunnen wonen. Dat hoeft niet te betekenen dat alle wijken hetzelfde zijn, maar wel dat Haarlem zowel aan de oost- als aan de westkant van de stad gemengde wijken kent. Dit streven willen partijen vasthouden en voortzetten.

Om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren plegen de gemeente en de corporaties in een aantal wijken en buurten ook in de komende vier jaar extra inzet. Streven is een schone, hele en veilige woonomgeving. Daarnaast stimuleren en faciliteren de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie.

### 5.1 Ongedeelde stad

Haarlem wil graag een stad zijn met gemengde wijken, zowel aan de oost- als aan de westkant van de stad, waar het voor iedereen goed wonen is. Het uitgangspunt is dat de totale omvang van de sociale huurvoorraad weer zou moeten toenemen, terwijl tegelijkertijd een meer ongedeelde stad wordt bereikt. Partijen willen de stad meer in balans brengen, en hebben daarom de intentie om in het westelijke deel van de stad zo veel mogelijk bestaande sociale huurwoningen te behouden en nieuwe toe te voegen. Daarnaast willen partijen (met behoud van het huidige totale aantal sociale huurwoningen in de stad) in Haarlem-Oost differentiatie tot stand brengen door woningen, via verdichting, in het middeldure en dure segment toe te voegen. Corporaties sorteren in hun vastgoedstrategie voor op de ongedeelde stad.

Concreet wordt voor het westelijke deel van de stad gestreefd naar naar toevoeging van de sociale huurwoningvoorraad met 1.200 nieuwbouwwoningen in de periode tot 2026 (beheerd en verhuurd door corporaties). Voor de resterende bouwopgave in deze periode van 700 aanvullende sociale huurwoningen worden projecten en locaties in de stadsdelen Oost en Schalkwijk gezocht (met uitzondering van de wijken Boerhaavewijk, Meerwijk en Slachthuiswijk).

Haarlem werkt gebiedsgericht en hanteert daarbij een indeling naar vijf stadsdelen: Noord, Zuidwest, Centrum (samen Haarlem-West), en Schalkwijk en Oost-Waarderpolder (samen Haarlem Oost). Per stadsdeel wordt een gebiedsopgave vastgesteld voor een periode van vier jaar. De opgave wordt vertaald naar jaarafspraken in de gebiedsprogramma's. In de gebiedsopgaven en de daarvan afgeleide programma's wordt de wijkgerichte volkshuisvestelijke opgave en inzet geformuleerd. Er is zowel aandacht voor de ruimtelijke opgave als voor verbetering van de leefbaarheid en voor sociale integratie.

- 5.1.1 De sociale voorraad in Haarlem-West (stadsdelen Noord, Centrum en Zuidwest) in eigendom van de drie corporaties neemt niet af, en groeit bij voorkeur, in de periode van 1 januari 2017 tot 31 december 2021. Tussentijdse sloop en verkoop kan betekenen dat dit aantal tijdelijk fluctueert. In de periode 2021 tot 2026 moet de sociale voorraad in Haarlem-West toenemen.

- 5.1.2 Bij de jaarlijkse monitoring geven de corporaties inzicht in de absolute en relatieve ontwikkeling van hun woningvoorraad door nieuwbouw, sloop en verkoop in Haarlem-West (stadsdelen Noord, Centrum en Zuidwest) en Haarlem-Oost (stadsdelen Oost en Schalkwijk). Daarnaast wordt per wijk het aandeel huurwoningen in de sociale sector in bezit van de drie corporaties gemonitord.
- 5.1.3 De corporaties zijn terughoudend met de verkoop van huurwoningen behorend tot de sociale voorraad in Haarlem-West. Verkoop van sociale huurwoningen in Haarlem-West is alleen mogelijk als de woning een taxatiewaarde heeft boven de € 300.000,- en daardoor niet passend is voor verhuur aan de primaire of secundaire doelgroep, of als het een woning betreft in een complex waarvoor de vereiste stappen om tot verkoop te komen al zijn genomen én waar al vóór 1 januari 2018 woningen zijn verkocht (om versnipperd bezit te voorkómen). Een uitzondering bij deze afspraak vormt verkoop van woningen in de buurt 'Rozenprieel'. Voor Rozenprieel zijn reeds afspraken gemaakt over verkoop en behoud van sociale huurwoningen in de wijk. Afspraak is dat minimaal 30% van de voorraad in Rozenprieel uit sociale huurwoningen van corporaties blijft bestaan.
- 5.1.4 De gemeente werkt met gebiedsopgaven voor een periode van vier jaar. Deze opgave wordt jaarlijks vertaald naar jaarafspraken in de gebiedsprogramma's. Bij het opstellen van de gebiedsopgaven betreft de gemeente haar partners waaronder de corporaties en de SHHO. De gemeente stelt vervolgens, na consultatie van haar partners, jaarlijks de gebiedsprogramma's op. Hierin wordt de inzet van de gemeente, de corporaties en de overige partners in wijken en buurten concreet vastgelegd.
- 5.1.5 De SHHO wordt uitgenodigd door de gemeente voor het opstellen van de gebiedsopgaven en gebiedsprogramma's, en beziet welke huurdersorganisatie of welke bewonerscommissie(s) aansluit bij het traject voor het betreffende gebied. De huurdersorganisaties hebben een signalerende rol in wijken en buurten, en kunnen vanuit hun kennis van de wijken en buurten aangeven wat nodig is.

## **5.2 Extra inzet in wijken en buurten, leefbaarheid en veiligheid**

Corporaties en gemeente hebben de afgelopen jaren gewerkt aan de verbetering van een fors aantal buurten en wijken in Haarlem. Partijen zijn het erover eens dat voor een aantal buurten ook de komende periode aandacht en inzet noodzakelijk is.

De gemeente streeft naar verbetering van de leefbaarheid en veiligheid van de Transvaalbuurt (project Lelie) door revitalisering van het gebied. Een afspraak hierover is opgenomen in de jaarafspraken.

De gemeente wil het wijkgericht werken in stand houden en samen met corporaties en huurders doen wat noodzakelijk is voor een wijk. Corporaties hebben een beperkt budget van € 126 per sociale huurwoning beschikbaar voor leefbaarheid vanuit de Woningwet. Zij kunnen dat budget enkel inzetten voor eigen bewoners, verbonden aan de eigen complexen en directe omgeving. De corporaties geven aan uit te komen met dit normbedrag. Wens is wel om de besteding van leefbaarheidsgelden flexibeler en makkelijker te maken en niet steeds per project de discussie te hoeven voeren.

De gemeente is verantwoordelijk voor en voert het beheer en onderhoud van de openbare ruimte in de wijken uit. De corporaties zetten zich ook nadrukkelijk in voor de verbetering van de leefbaarheid, en zoeken bewust de samenwerking met bewoners en partners op. Medewerkers van de corporaties zijn aanwezig in wijken en buurten, en vormen het aanspreekpunt voor bewoners en partners in de wijk. Korte lijnen en goede contacten met de gemeente en maatschappelijke partners maken het mogelijk om slagvaardig te reageren, zowel preventief als curatief. De corporaties richten zich op een schone, hele en veilige woonomgeving (groen- en

grijsverbetering, tegengaan van zwerfvuil, schoonmaakprogramma's, veiliger algemene ruimten, veiliger buitenomgeving door afsluiten achterpaden/plaatsen poorten/verlichting en adequate reactie op klachten van huurders). De gemeente draagt zorg voor het reguliere beheer en onderhoud van de openbare ruimte en uitvoering van herinrichtingsprojecten, en zorgt voor een adequate afhandeling van meldingen in de openbare ruimte (verlichting, openbaar groen etc.). De gemeente faciliteert daarnaast initiatieven en participatietrajecten vanuit bewoners en partijen uit de samenleving (via bijvoorbeeld Bestuur op Maat). De corporaties stimuleren en faciliteren zelfbeheer en huurdersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie.

Op basis van convenanten, deels met andere partijen afgesloten, werken de gemeente en de corporaties samen op het vlak van buurtbemiddeling, preventie huisuitzetting, aanpak van hennepkwekerijen, aanpak van woonfraude en –overlast en integrale aanpak van jeugd. Een wijziging van de privacywet per 1 mei 2018 bemoeilijkt de uitwisseling van gegevens van personen. Gegevensuitwisseling kan na 1 mei 2018 alleen op basis van een convenant dat specifiek hiervoor afgesloten is. Een afspraak hierover is opgenomen in de jaarafspraken.

- 5.2.1 In de periode tot en met 2021 wordt extra inzet gepleegd in de wijken Boerhaavewijk, Parkwijk, Delftwijk, Meerwijk, Rozenprieel en Slachthuisbuurt. De concrete inzet wordt vastgelegd in de gebiedsopgaven en gebiedsprogramma's.
- 5.2.2 De corporaties hebben oog voor veiligheid van hun woningen. Bij nieuwbouw, renovatie en herstellingen na een inbraak hanteren zij de normen van PKVW voor het hang- en sluitwerk.



Aldus overeengekomen te Haarlem op 7 december 2017

 <p>Haarlem</p>	<p>Namens het <b>College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem</b> Mevrouw J. Langenacker, wethouder Wonen</p>
	<p>Namens <b>Elan Wonen</b> De heer C. Schaapman, directeur-bestuurder</p>
<p>Bewonersraad elan wonen</p>	<p>Namens <b>Bewonersraad Elan Wonen</b> De heer C. Beerhuizen, voorzitter</p>
	<p>Namens <b>Pré Wonen</b> Mevrouw A. Huntjens, bestuurder</p>
 <p>Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland</p>	<p>Namens <b>Bewonerskern Pré Wonen</b> De heer T. van der Voort, voorzitter</p>
	<p>Namens <b>Ymere</b> Mevrouw G. Blok, regiomanager Haarlem</p>
 <p>Huurdersvereniging De Waakvlam</p>	<p>Namens <b>Huurdersvereniging De Waakvlam Ymere</b> De heer D. van Galen, voorzitter</p>

## Bijlage 1 Begrippen en definities

Begrip / definitie*										
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 710,68									
Aftoppingsgrens hoog	€ 635,05									
Aftoppingsgrens laag	€ 592,55									
Kwaliteitskortingsgrens	€ 414,02									
Sociale huur	Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 710,68									
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens van € 710,68 en € 950									
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de € 950									
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 635,05 en de liberalisatiegrens van € 710,68									
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 414,02 en de aftoppingsgrens hoog van € 635,05									
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 414,02									
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>&lt; 65 jaar</th> <th>≥ 65 jaar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden</td> <td>€ 22.200</td> <td>€ 22.200</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden</td> <td>€ 30.150</td> <td>€ 30.175</td> </tr> </tbody> </table>		< 65 jaar	≥ 65 jaar	Eenpersoonshuishouden	€ 22.200	€ 22.200	Meerpersoonshuishouden	€ 30.150	€ 30.175
	< 65 jaar	≥ 65 jaar								
Eenpersoonshuishouden	€ 22.200	€ 22.200								
Meerpersoonshuishouden	€ 30.150	€ 30.175								
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 36.165									
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.									
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 36.165 en € 45.600. Tot en met 2020 kunnen corporaties 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.349.									
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 45.600									

\*BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017.

## Bijlage 2 Ontwikkeling woningvoorraad corporaties Haarlem

Huurprijsklasse:	Elan Wonen			Pré Wonen			Ymere			Totaal corporaties Haarlem		
	Eind 2016	Prognose eind 2021	Prognose eind 2026	Eind 2016	Prognose eind 2021	Prognose eind 2026	Eind 2016	Prognose eind 2021	Prognose eind 2026*	Eind 2016**	Prognose eind 2021**	Prognose eind 2026**
< kwaliteitskortingsgrens € 414,02	851	613	562	1.712	942	727	1.514	879	879	4.077	2.434	2.168
< lage aftoppingsgrens € 592,55	2.463	2.521	2.563	4.262	4.493	4.626				11.225	11.132	11.307
< hoge aftoppingsgrens € 635,05	497	579	652	613	818	1.067	5.294	4.845	4.845	1.904	2.124	2.446
< liberalisatiegrens € 710,68	992	1.136	1.228	920	1.379	1.515	1.571	2.263	2.263	3.483	4.778	5.006
<b>Totaal aantal sociaal verhuurde woningen excl. studentenwoningen</b>	<b>4.803</b>	<b>4.849</b>	<b>5.005</b>	<b>7.507</b>	<b>7.632</b>	<b>7.935</b>	<b>8.379</b>	<b>7.987</b>	<b>7.987</b>	<b>20.689</b>	<b>20.468</b>	<b>20.927</b>
Studentenwoningen, behorend tot de sociale voorraad	0	0	0	145	145	145	230	220	220	375	365	365
<b>Totaal aantal sociaal verhuurde woningen incl. Studentenwoningen</b>	<b>4.803</b>	<b>4.849</b>	<b>5.005</b>	<b>7.652</b>	<b>7.777</b>	<b>8.080</b>	<b>8.609</b>	<b>8.207</b>	<b>8.207</b>	<b>21.064</b>	<b>20.833</b>	<b>21.292</b>
<b>Niet opgenomen in sociale voorraad:</b>												
Woningen Pré Koopregeling (waarvoor terugkooprecht geldt)				285	285					285	285	

\* In de tabel zijn de woningaantallen van Ymere eind 2026 gelijk gesteld aan 'Prognose eind 2021'. Ymere heeft de intentie om het aantal huurwoningen in de sociale sector tussen eind 2021 en eind 2026 te laten toenemen. Exacte aantallen zijn op dit moment echter nog niet bekend.

\*\* Onderverdeling betaalbare voorraad betreft schatting (85% van bezit Ymere onder lage aftoppingsgrens, 15% bezit Ymere onder hoge aftoppingsgrens)

### Bijlage 3 Ontwikkeling energetische kwaliteit woningvoorraad corporaties Haarlem

Energie-label	Energie-index	Elan Wonen		PréWonen		Ymere		Totaal corporaties		
		2016	2017-2021	2016	2017-2021	2016	2017-2021	2016	2017-2021	Verschil 2021-2017
<b>Hoog</b>										
A++	t/m 0,60	11	554	23	161	0	0	34	715	681
A+	0,61-0,80	142	142	147	708	0	0	289	850	561
A	0,81-1,20	794	1.212	969	1.394	864	981	2.627	3.587	960
B	1,21-1,40	849	952	884	884	418	1.380	2.151	3.216	1.065
<b>Midden</b>										
C	1,41-1,80	1.415	1.565	2.283	2.283	1.158	1.406	4.856	5.254	398
D	1,81-2,10	861	697	2.111	1.920	1.912	1.575	4.884	4.192	-692
<b>Laag</b>										
E	2,11-2,40	502	81	824	517	1.166	912	2.492	1.510	-982
F	2,41-2,70	280	76	398	200	1.290	1.009	1.968	1.285	-683
G	>2,71	276	91	390	242	2.158	1.339	2.824	1.672	-1.152
Onbekend						54	48	54	48	-6
<b>Totaal</b>		<b>5.130</b>	<b>5.370</b>	<b>8.029</b>	<b>8.309</b>	<b>9.020</b>	<b>8.650</b>	<b>22.179</b>	<b>22.329</b>	

<b>Gemiddeld energielabel</b>	C	B	C	C	D	C	C	C
<b>Gemiddelde energie-index</b>	1,69	1,39	1,76	1,57	1,85	1,66	1,78	1,56

Bovenstaande aantallen betreffen zowel het DAEB als niet-DAEB bezit.

## Jaarafspraken 2018

Zoals is vastgelegd in paragraaf 1.3 worden jaarlijks in een jaarafspraken voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in dat jaar, waarop de jaarafspraken betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken. Zowel de corporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de Jaarafspraken. Afspraken die jaarlijks terugkeren, worden niet opgenomen in de Jaarafspraken.

### 1. Samenwerking

Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Uitvoerende partijen	Trekker
Maken van nadere werkafspraken in 1 <sup>e</sup> kwartaal die aanlevering van data voor de monitoring van deze prestatieafspraken optimaliseren. Dit om efficiency te vergroten en kans op fouten te minimaliseren.	Gemeente en corporaties	Gemeente

### 2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Uitvoerende partij(en)	Trekker
<b>§ 2.1 - Omvang, samenstelling en ontwikkeling sociale voorraad</b>		
In beeld brengen van het huurwoningaanbod voor jongeren en de ontwikkeling van de goedkope voorraad (met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens), en bepalen welke doelgroep(en) met deze goedkope voorraad bediend moet(en) worden.	Gemeente en corporaties	Corporaties
Met de corporaties bespreken van de conclusies van het onderzoek naar de omvang van de particuliere (sociale) voorraad, in 1 <sup>e</sup> kwartaal 2018.	Gemeente Haarlem	Gemeente
<b>§ 2.2 – Samenwerking bij nieuwbouw</b>		
Bezien hoe kan worden gedifferentieerd in grondprijzen binnen de sociale huursector. De uitkomsten hiervan worden betrokken bij de herziening van het grondprijsbeleid door de gemeente eind 2018.	Gemeente en corporaties	....
Doorlichten van de stichtingskosten van de bouw van sociale huurwoningen en bijkomende kosten in eerste kwartaal 2018. Als eerste stap wordt gezamenlijk in beeld gebracht van welke (bijkomende) kosten er sprake is bij nieuwbouw van sociale huurwoningen. Vervolgens wordt bepaald of de kosten naar beneden kunnen worden bijgesteld dan wel de verdeling opnieuw bepaald.	Gemeente en corporaties	Corporaties
De gemeente voert een intensiveringsstudie (m.b.t. hoogbouw) uit en bespreekt de resultaten hiervan met de corporaties.	Gemeente	
<b>§ 2.3 – Woningtoewijzing</b>		
Evalueren van de invulling van het passend toewijzen. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de slaagkansen van verschillende groepen (waaronder eenoudergezinnen), communicatie naar huurders en de mogelijke effecten van het passend toewijzen op wijken en buurten.	Alle partijen	Corporaties
Voor medio 2018 bezien: a) Of tijdelijke verhuur (op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt) uitgebreid kan worden. Iedere corporatie brengt de mogelijkheden hiervoor op complexniveau in beeld (eenkamerwoningen, studentenwoningen, seniorenwoningen). b) In welke complexen Friendscontracten kunnen worden ingezet.	Corporaties	
Ymere heeft (in samenwerking met andere corporaties buiten de regio) de woningruilapplicatie 'HuisjeHuisje' ontwikkeld. Elan Wonen en Pré Wonen wegen af of zij hierop aansluiten met hun woningbezit.	Elan Wonen en Pré Wonen	

<b>§ 2.4 – Inzet voor middeninkomens</b>		
<b>§ 2.5 – Woonlasten en preventie huurachterstand</b>		
Voor medio 2018 in beeld brengen van de omvang en de achtergrond van de doelgroep dure scheefhuurders in Haarlem, evenals de reeds bestaande regelingen bij de gemeente en de corporaties voor deze doelgroep. Vervolgens wordt bepaald op welke manier de groep dure scheefhuurders ondersteund kan worden door de partijen, en of hiervoor extra instrumenten benodigd zijn.	Gemeente en corporaties	....
De gemeente en de corporaties hebben als onderdeel van het Lokaal Akkoord 'Duurzame samenwerking in onzekere tijden' in maart 2013 werkafspraken gemaakt om problemen met huurbetaling en daarmee huisuitzetting te voorkomen ('Werkafspraken Preventie Huisuitzettingen Haarlem 2013-2016'). De gemeente en corporaties actualiseren deze werkafspraken in 2018.	Gemeente en corporaties	Gemeente

### 3. Duurzaamheid

Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Uitvoerende partij(en)	Trekker
<b>§ 3.1 – Verbetering energieprestaties bestaande voorraad</b>		
3.1.2 – Uitwerken gebiedsgerichte aanpak in Schalkwijk.	Gemeente en corporaties	Gemeente
<b>§ 3.2 – Energie opwekking</b>		
Maken van een plan (per corporatie) hoe de corporatie de aanleg van zonnepanelen wil versnellen (incl. ambitie en tijdpad).	Corporaties	
<b>§ 3.3 – Duurzame en aardgasloze nieuwbouw</b>		
3.3.2 – Opstellen van onderzoekscriteria die door de corporaties worden benut bij het onderzoeken van de haalbaarheid van aardgasloze nieuwbouw bij nieuwe sloop/nieuwbouwprojecten.	Gemeente en corporaties	Corporaties
3.3.3 - Met het doel de GPR-score op het onderdeel 'Energie' omhoog te brengen, onderzoeken gemeente en corporaties welke GPR-score realistisch is, en hoe dat zich verhoudt ten opzichte van de GPR-scores die tot op heden (in 2017) worden gehanteerd bij nieuwbouw.	Gemeente en corporaties	Corporaties
<b>§ 3.4 – Energiebewustwording</b>		
3.4.1 - Budget ter beschikking stellen voor de opleiding van energiecoaches.	Gemeente Haarlem	
3.4.2 - De corporaties voeren in 2018 minimaal twee pilots uit met het geven van woonlastenwaarborg bij energieverbetering. Op basis van de evaluatie van deze pilots bespreken partijen eind 2018 of het geven van een woonlastenwaarborg een algemene maatregel wordt.	Corporaties	
<b>§ 3.5 – Klimaatadaptie</b>		
Verkennen van de onderwerpen klimaatadaptatie, circulair bouwen en natuurinclusief bouwen, en eventuele maatregelen voor huurwoningen.	Gemeente Haarlem	Gemeente

### 4. Sociaal maatschappelijke inzet

Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Uitvoerende partijen)	Trekker
<b>§ 4.1 – Samenwerking op sociaal maatschappelijk terrein</b>		
Samenwerking met zorgpartijen via sociaal wijkteams organiseren om kwetsbare huurders snel de juiste zorg en begeleiding te kunnen bieden.	Gemeente en corporaties	Gemeente
<b>§ 4.2 – Inzet voor bijzondere doelgroepen</b>		
4.2.2 – De gemeente Haarlem neemt eind 2017 het initiatief om het functioneren van de contingentenregeling en de bevindingen met het calamiteitenvangnet te evalueren. Deze evaluatie kan met instemming van de betrokken partijen leiden tot bijstelling van de afspraken tussen partijen in het voorjaar van 2018. Afspraken betreffen onder andere het aantal woningen dat de corporaties in de regio ter beschikking stellen voor cliënten die uitstromen uit een intramurale of residentiele voorziening, het budget van de gemeente voor het calamiteitenvangnet en de wijze	Gemeente en corporaties	Gemeente

van samenwerking tussen de partijen. Van belang is ook dat integratie en begeleiding van bijzondere doelgroepen goed verloopt.		
In beeld brengen eventuele problemen bij de woonwagendstandplaatstoewijzing en zo nodig de vraagkant, en bespreken of de manier van toezicht en handhaving gewijzigd zou moeten worden. Vervolgens in najaar maken van een analyse van de beheersbaarheid van de woonwagendlocaties.	Gemeente en corporaties	Gemeente
<b>§ 4.3 – Langer zelfstandig wonen</b>		
Uitvoeren van de pilot ‘Maatwerk wonen senioren Haarlem’, met intentie tot verlenging.	Gemeente en corporaties	Corporaties
Vastleggen nieuwe concrete werkafspraken over zelfstandig wonen met een maatwerkvoorziening bij Wmo-indicatie. De werkafspraken beschrijven: a) de procedure bij het toekennen van maatwerkvoorzieningen voor zelfstandig wonen bij Wmo-indicatie. Het gaat ook om de procedure bij het toekennen van trapliften, om de manier waarop omgegaan wordt met maatwerkvoorzieningen bij gezinnen, en om de procedure bij het aanpassen van nieuwbouwwoningen. b) de werkwijze bij verhuisadvies met Wmo-indicatie.	Gemeente en corporaties	Gemeente
4.3.2 – Evalueren van de Woon zorg welzijn monitor. De corporaties worden uitgenodigd om mee te doen.	Gemeente Haarlem	

## 5. Wijken en leefbaarheid

Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Uitvoerende partij(en)	Trekker
<b>§ 5.1 – Ongedeelde stad</b>		
5.1.4 - Opstellen gebiedsopgaven en gebiedsprogramma's	Gemeente	Gemeente
<b>§ 5.2 – Extra inzet in wijken en buurten, leefbaarheid en veiligheid</b>		
Verkennen van de visie op en aanpak voor de revitalisering van de Transvaalbuurt en de mogelijke bijdrage van de corporaties hieraan.	Gemeente en corporaties	Gemeente
De gemeente en de corporaties hebben de wens om samen te werken bij de aanpak van woonfraude en woonoverlast en bij het voorkomen van huisuitzettingen. Om dit te doen is uitwisseling van data nodig. Hierover sluiten zij voor 1 mei 2018 de volgende convenanten: a) convenant voor gegevensuitwisseling als het gaat om de aanpak van woonfraude en woonoverlast; b) convenant voor gegevensuitwisseling als het gaat om de preventie van huisuitzetting.	Gemeente en corporaties	Gemeente
Onderzoeken of voor Haarlem een initiatief als/met ‘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.	Gemeente en corporaties	Gemeente
Onderzoeken of en hoe leefbaarheidsgelden flexibeler kunnen worden ingezet.	Gemeente en corporaties	Gemeente