

Joris Wijsmuller

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

De voorzitter van Commissie Ruimte

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

DSO/2015.951 – RIS 287202

Doorkiesnummer

14070

E-mailadres

Aantal bijlagen

Datum

13 oktober 2015

Onderwerp

Bilaterale prestatieafspraken Arcade en DUWO

In aanvulling op de raadsmededeling over de prestatieafspraken 2015 – 2019 (RIS 286331) met woningcorporaties Staedion, Vestia en Haag Wonen, informeer ik u hierbij over het bilaterale onderhandelingsresultaat met woningcorporaties Arcade en DUWO.

Aanleiding

Zoals beschreven in de zojuist genoemde raadsmededeling, geven woningcorporaties Vestia, Staedion en Haag Wonen aan dat zij komende jaren financieel niet bij machte zijn om de ambities van het college op het terrein van de sociale nieuwbouwproductie te realiseren. Voor het college vormde dit een belangrijke aanleiding om in de bilaterale prestatieafspraken met woningcorporaties Arcade en DUWO de nieuwbouwproductie een centrale rol te geven. Vooral omdat beide corporaties nadrukkelijk in hun biedingen aangaven komende jaren een aanzienlijk deel van de Haagse nieuwbouwpoging te willen realiseren.

Vanuit het kader van de brede afspraken met Vestia, Staedion en Haag Wonen, is met DUWO en Arcade gewerkt aan een beknopte, pragmatische set afspraken, die past bij de bescheiden omvang van hun Haagse woningportefeuille. Met woningcorporaties WoonInvest en Vidomes zijn de onderhandelingen over een nieuwe set afspraken momenteel nog gaande. Voor het einde van dit jaar zullen naar verwachting met beide corporaties prestatieafspraken worden gemaakt.

Productie

Arcade heeft met de Gemeente Den Haag een aparte samenwerkingsovereenkomst opgesteld voor het realiseren van minimaal 100 nieuw te bouwen sociale huurwoningen per jaar voor een periode van vijf jaar. Ik heb u hierover met een commissiebrief in maart 2015 geïnformeerd (RIS 281399). Arcade zal deze afsprakenperiode gemiddeld tussen de 100 en 150 nieuwbouwwoningen per jaar realiseren met een totale investering van gemiddeld € 25.000.000,00 per jaar en een onrendabele investering van circa € 1.000.000,00 per jaar.

Inlichtingen bij

Willem ten Voorde

DUWO realiseert komende jaren (in de periode 2016 – 2022) in eigendom of beheer (meerjarig, minimaal 10 jaar) 1.200 studenteneenheden in Den Haag. Van deze eenheden zal 80% worden voorzien van een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens van jongeren tot 23 jaar (€ 403,06 per maand).

1.800 woningen – 30% sociaal

Uitgaande van het scenario dat zowel Arcade, DUWO als Staedion (RIS 286331) deze afsprakenperiode zo'n 600 woningen per corporatie bouwen, biedt dit een goede basis voor de ambitie van het college om komende afsprakenperiode 1.800 sociale huurwoningen te realiseren. Om te anticiperen op mogelijk planningsoptimisme en met in het achterhoofd dat de doelgroep naar verwachting komende jaren verder toeneemt, wordt komende periode tevens op verschillende plekken in de stad gezocht naar mogelijk aanvullende locaties voor sociale woningbouw. De ambitie voor de bouw van deze sociale voorraad vormt een afgeleide van de doelstelling van het college om de groei van Den Haag te faciliteren met zo'n 1.500 woningen per jaar, waarvan 30% aan sociale voorraad. De verwachting is dat voor het einde van dit jaar ook met deze twee corporaties prestatieafspraken zijn gemaakt.

Kernvoorraad

Zoals beschreven in de raadsmededeling bij de prestatieafspraken (RIS 286331) telde de totale Haagse kernvoorraad op 1 januari 2015 (afgerond) 77.630 woningen. Om de totale Haagse kernvoorraadontwikkeling waarop het college actief wil sturen in samenhangend perspectief te plaatsen, beschrijf ik in onderstaande tabellen graag de voorraadcijfers van de verschillende in Den Haag werkzame corporaties.

Tabel 1: Vestia – Staedion & Haag Wonen

	Feitelijke kernvoorraad per 1 januari 2015*	Aandeel naar rato (na afronding)	Garantie vanuit de prestatieafspraken op 1/1/2019*
Staedion	31.460	31.100	31.100
Haag Wonen	21.038	20.700	19.570
Vestia	17.509	18.000	16.610
Totaal	70.007	69.800	67.280

* Hierin zijn de aantallen toegevoegde, aan de voorraad onttrokken en geliberaliseerde sociale huurwoningen reeds verrekend

Tabel 2: Overige in Den Haag werkzame corporaties

	Feitelijke kernvoorraad per 1 januari 2015	(verwachte) garantie prestatieafspraken op 1/1/2019**
Arcade	1.295	1.939
DUWO	2.731	3.331
WoonInvest	1.381	1.310
Vidomes	529	529***
Niet-SVH-corporaties	1.700****	1.615
Totaal	7.636	8.724

** Waarbij moet worden aangetekend dat de prestatieafspraken met Vidomes en WoonInvest over betaalbaarheid en de omvang van de voorraad nog moeten worden gemaakt.

*** Gebaseerd op het bod op de volkshuisvestelijke agenda van Vidomes

**** Aanname op basis van de WOZ-bestanden van de gemeente, met een doorrekening gebaseerd op de aanname dat deze corporaties 95% van hun bezit op 1/1/2019 verhuren met een actuele, subsidiabele huur beneden de dan geldende huurprijsgrens.

Tabel 3: Totale omvang Haagse kernvoorraad (na afronding)

	Vastgelegde omvang kernvoorraad (RIS 260567)	Feitelijke kernvoorraad per 1 januari 2015	Verwachte en overeengekomen kernvoorraad per 1 januari 2019
Totaal van alle in Den Haag werkzame corporaties	75.000	77.640	76.000

Bij bovenstaande tabel hecht ik er aan te benadrukken dat er in 2016 een nieuwe kernvoorraad zal worden berekend op basis van actuele ontwikkelingen, waarbij de verwachting op voorhand is dat de druk op de sociale en goedkope voorraad in Den Haag komende jaren zal toenemen.

Huurdersbetrokkenheid

Zowel DUWO als Arcade zoeken komende afsprakenperiode actief naar manieren om de belangen van Haagse huurders strakker te organiseren. Ik hecht er sterk aan dat ook woningcorporaties met een kleine Haagse woningportefeuille hun huurders een meer georganiseerde stem geven. Ook vanuit het perspectief van de nieuwe woningwet en hoe de positie van huurdersvertegenwoordigers hierin is vastgelegd en beschreven.

Duurzaamheid

Zowel met DUWO als Arcade zijn afspraken vastgelegd over het verwijderen en vervangen van open verbrandingstoestellen. Daarnaast participeert woningcorporatie Arcade actief in diverse duurzaamheidsafspraken die zijn gemaakt met Staedion, Vestia en Haag Wonen. DUWO werkt momenteel aan een 'slim bemeteringsplan' waarmee het mogelijk wordt voor groepen en individuele huurders om inzicht te krijgen in hun energieverbruik. Verder introduceert DUWO in 2016 in Den Haag de Student Energy Race; een energiebesparingswedstrijd voor studentenhuizen.

Bijzondere doelgroepen en huisvesting statushouders

Zowel DUWO als Arcade zijn komende jaren aanspreekbaar op het huisvesten van bijzondere doelgroepen en leveren deze afsprakenperiode naar rato hun aandeel in de huisvestingsopgave van statushouders. DUWO richt zich hierbij specifiek op het huisvesten van statushouders met een studie-ambitie.

Overige onderwerpen

Naast bovengenoemde onderwerpen zijn er nog diverse andere onderwerpen waarover met beide corporaties afspraken zijn vastgelegd, zoals op het terrein van betaalbaarheid, sociaal beheer, inbraakpreventie, wonen en zorg. Volledigheidshalve verwijs ik u hiervoor naar de inhoud van beide afsprakensets, die als bijlage aan deze brief zijn toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

De wethouder van Stadsontwikkeling, Wonen, Duurzaamheid en Cultuur,

Joris Wijsmuller