



Den Haag

J. Wijsmuller

Wethouder van Stadsontwikkeling, Wonen,
Duurzaamheid en Cultuur

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan de voorzitter van de Commissie Ruimte

Datum

29 maart 2017

Onderwerp

Stand van Zaken Prestatieafspraken corporaties 2015-2019

Ons kenmerk

DSO/2017.243

RIS296608

Contactpersoon

J. Schilling

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Wonen

Telefoonnummer

14070

E-mailadres

jasper.schilling@denhaag.nl

Aantal bijlagen

3

Geachte voorzitter,

In december 2015 zijn er prestatieafspraken gesloten tussen de gemeente Den Haag en de corporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia. Tevens zijn er bilaterale afspraken gemaakt met DUWO en Arcade. De prestatieafspraken hebben een looptijd van 2015 t/m 2018. In de prestatieafspraken is afgesproken dat halverwege de looptijd deze afspraken worden geëvalueerd.

Hierbij bied ik u de tussentijdse evaluatie aan van deze drie sets prestatieafspraken en informeer ik u over de stand van zaken.

Proces van de evaluatie

De afspraken zijn in goed overleg tussen gemeente en de corporaties geëvalueerd. Informatie is vanuit alle organisaties verzameld en in gezamenlijk overleg gebundeld tot een stand van zaken waar alle partijen zich in herkennen. Deze stand van zaken is besproken met de huurdersorganisaties van de corporaties. Hun opmerkingen zijn overgenomen en verwerkt in de definitieve documenten. Op deze wijze is er een objectief en volledig beeld van de stand van zaken van alle gemaakte prestatieafspraken opgesteld.

Deze stand van zaken heb ik doorgesproken met de directeurs van de woningcorporaties. Verderop in deze brief kom ik terug op de afspraken die ik naar aanleiding van de evaluatie met de corporaties heb gemaakt.

Uitkomsten evaluatie prestatieafspraken Haag Wonen, Staedion en Vestia

Het algemene beeld is dat de samenwerking goed loopt. De prestatieafspraken zijn in december 2015 bekrachtigd en nu een jaar echt in de uitvoering. Van de meer dan 130 afspraken loopt ca. 69% volgens planning en zal ca. 28% met extra aandacht in de uitvoering alsnog gedurende de looptijd van de afspraken kunnen worden behaald.

Zo hebben de corporaties hun verkoop- en prijsbeleid flink aangepast, waardoor zij voldoen aan de afspraken over het behoud van de kernvoorraad en een voorraad goedkope woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. De samenwerking tussen de corporaties en de gemeente op verschillende dossiers als schuldenbeleid, werkgelegenheid, duurzaamheid, inbraakpreventie en overlast verloopt goed. De corporaties behalen naar verwachting de afgesproken verdeling in energielabels.

De corporaties dragen actief bij aan het op een goede manier huisvesten van statushouders en leveren volgens afspraak hiervoor de gevraagde inzet. Vier afspraken (3% van het totaal) liggen echter niet op koers. Het gaat hier om de woningverbeteringen, het verwijderen van de open verbrandingstoestellen, het gebruik van het volkshuisvestingsfonds en de afspraak over het digitaliseren van de voorrangsverklaringen.

Woningverbeteringen

In de prestatieafspraken zijn woningverbeteringen afgesproken per corporatie. Deze zijn gebaseerd op hun plannen destijds. Gezamenlijk is geconstateerd dat Haag Wonen en Vestia halverwege de looptijd van de afspraken niet op koers liggen. Haag Wonen verwacht in 2017 een inhaalslag te kunnen maken, maar verwacht niet daarmee de afgesproken aantallen te behalen. Ook Vestia verwacht niet de aantallen alsnog te kunnen behalen aan het einde van de looptijd van de afspraak. Staedion verwacht aan de afspraken te kunnen voldoen.

Verwijderen open verbrandingstoestellen

Alle corporaties zijn aan de slag met het vervangen van hun open verbrandingstoestellen. Staedion heeft aangegeven voor 2019 alle open verbrandingstoestellen volledig te hebben verwijderd. Vestia en Haag Wonen lopen achter bij de afspraken om uiterlijk voor 2019 de open verbrandingstoestellen in hun woningvoorraad te hebben vervangen.

Volkshuisvestingsfonds

De gemeente heeft een Volkshuisvestingsfonds (Programma 15 reserve 3352 – Res. Volkshuisvesting Den Haag Zuidwest). In de prestatieafspraken was afgesproken dat er eind 2015 een overeenkomst zou worden opgesteld om tot een vereenvoudiging van de berekening van de grondwaardesuppletie die in dit fonds wordt gestort te komen. Inmiddels is duidelijk geworden dat de werkwijze van dit fonds door aanpassingen van landelijke wet- en regelgeving niet langer strookt met de DAEB-regelgeving en er in dat geval sprake van Staatssteun zou kunnen zijn. Gezamenlijk met de betreffende corporaties wordt gekeken hoe we de middelen in dit fonds kunnen inzetten voor de volkshuisvesting. Gedacht wordt om deze in te zetten voor bijvoorbeeld het stimuleren van duurzaamheidsingrepen. Wanneer bekend is op welke wijze de middelen in het fonds zullen worden gebruikt, zal ik de gemeenteraad hierover informeren.

Digitaliseren van de voorrangsverklaringen

In de prestatieafspraken is afgesproken dat het proces om een voorrangsverklaring aan te vragen gedigitaliseerd wordt. Dit proces heeft bij de beoogde uitvoerende instantie vertraging opgelopen. Inmiddels is de digitalisering opgestart in samenwerking met een andere partij. De digitale werkwijze is naar verwachting nog dit jaar operationeel. Het blijft met deze nieuwe werkwijze altijd nog mogelijk om persoonlijke hulp te krijgen bij het aanvragen van een voorrangsverklaring.

Voortgang verduurzamen woningvoorraad

Hoewel de corporaties voldoen aan de in de prestatieafspraken afgesproken labelverdeling, is er naar mijn mening meer nodig van de corporaties op het gebied van duurzaamheid. Zo loopt de pilot zonnepanelen nog niet naar tevredenheid. Hier heb ik de corporaties op aangesproken. Alle corporaties zijn bezig met het opzetten van een duurzaamheidsbeleid, conform motie 'duurzaamheidsstrategie sociale huurwoningen' (RIS 288634), of hebben deze gereed. Een goed en eenduidig beleid helpt om samen op te trekken naar een duurzame woningvoorraad.

Vervolg

Over het algemeen ben ik tevreden met de voortgang van de prestatieafspraken. Wel heb ik de bestuurders van de drie grote woningcorporaties aangesproken op de afspraken die nog niet op koers

liggen. Zo gaan de corporaties bezien hoe zij toch dichterbij de beoogde aantallen woningverbeteringen kunnen komen. Bij het verwijderen van open verbrandingstoestellen wordt gekeken of ook Haag Wonen en Vestia, zoals Staedion dit doet, de huur niet zullen verhogen bij het verwijderen van deze toestellen.

Alle corporaties zijn bezig met het opstellen van een duurzaamheidsvisie, of hebben deze gereed. Ik verwacht u de drie duurzaamheidsvisies nog voor de zomer te kunnen aanbieden.

Uitkomsten tussentijdse evaluatie prestatieafspraken ARCADE en DUWO

De afspraken met Arcade en DUWO zijn bilateraal geëvalueerd. Deze evaluaties laten zien dat de voortgang in lijn ligt met de prestatieafspraken.

Proces aanvullende prestatieafspraken

Wij hebben in 2015 meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties. Deze prestatieafspraken hebben een looptijd van 4 jaar. Tussentijds zijn nu de afspraken geëvalueerd en is er een moment om eventuele aanvullende afspraken te maken.

Bij het maken van deze afspraken is het belangrijk om rekening te houden met de nieuwe werkwijzen die voortkomen uit de Woningwet die ook in 2015 is vastgesteld. De Woningwet geeft richting aan een jaarcyclus in het maken van prestatieafspraken. Corporaties doen jaarlijks voor 1 juli een bod op de woonvisie van een gemeente. Met dit bod worden prestatieafspraken gemaakt voor het navolgende jaar. Met de corporaties heb ik de werkafpraak dat deze jaarlijkse biedingen gedurende de looptijd van de meerjarige afspraken een nadere invulling geven van de meerjarige prestatieafspraken. Dit betekent dat in de zomer van 2017 corporaties in hun bod invulling geven aan hun werkzaamheden in 2018; het laatste jaar van de meerjarige prestatieafspraken.

De aanvullende prestatieafspraken die we dit jaar met corporaties sluiten zullen dan ook hun weerslag krijgen in 2018. Hierna wordt de samenwerking met de corporaties vorm gegeven volgens de nieuwe woningwet, met jaarlijkse prestatieafspraken over de inspanningen van corporaties in het daaropvolgende jaar, gebaseerd op de woonvisie van de gemeente.

Om bovenstaande redenen ben ik van plan om aanvullende prestatieafspraken te maken die noodzakelijk zijn voor goede samenwerking of die reeds voor het eind van de prestatieafspraken leiden tot concrete resultaten. Afspraken, waar ik met corporaties over in gesprek wil, zijn:

- Uitvoering van de motie Woningbouwproductie onder tweede aftoppingsgrens (RIS295450);
- Uitvoering van het amendement gasloze nieuwbouw (RIS 295970);
- Afspraken omtrent de samenwerking in de Nieuwe generatie stadswijken Moerwijk en Mariahoeve;
- Afspraken omtrent het benutten van mogelijkheden om meer sociale nieuwbouw te realiseren;
- Afspraken rondom het actieplan vocht- en schimmelproblematiek.

In april/mei worden hierover gesprekken gevoerd met Haag Wonen, Staedion en Vestia. Eind mei wil ik de afspraken bekrachtigen. Uw raad zal voor het zomerreces worden geïnformeerd over de aanvullende afspraken met de drie grote woningcorporaties.

Met vriendelijke groet,

Joris Wijsmuller