



Den Haag

J. Wijsmuller

Wethouder van Stadsontwikkeling, Wonen,
Duurzaamheid en Cultuur

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan de leden van de Commissie Ruimte

Datum

6 juni 2017

Onderwerp

Extra informatie prestatieafspraken n.a.v. commissie Ruimte 17 mei
2017

Ons kenmerk

DSO/2017.563

RIS297135

Contactpersoon

Hens Zoet

Hettie Berendsen

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Wonen

Telefoonnummer

14070

E-mailadres

hens.zoet@denhaag.nl

Geachte voorzitter,

De prestatieafspraken 2015-2019 met Haag Wonen, Staedion en Vestia en de bilaterale prestatieafspraken met Arcade en Duwo zijn tussentijds geëvalueerd (RIS296608). Deze evaluatie is in de commissie Ruimte van 17 mei 2017 besproken. In deze bespreking hadden enkele leden van de commissie nog aanvullende vragen waarop ik heb toegezegd u hierover nader te informeren. In deze brief ga ik in op deze punten, te weten: labelstappen, minimale kwaliteitseisen bij tijdelijke verhuur, nieuwbouwplannen van corporaties, een pilot tijdelijke huurcontracten en campuscontracten bij Duwo.

Hiernaast heeft de commissie verzocht om enkele mogelijkheden om middeldure huurwoningen te bouwen en de huurprijs te garanderen. Hier ga ik in het tweede deel van deze brief op in.

Tussentijdse evaluatie prestatieafspraken

Labelstappen

In de prestatieafspraken met Haag Wonen, Staedion en Vestia is afgesproken om te rapporteren in labelstappen. Dit was in de tijd van het afsluiten van de prestatieafspraken een logische wijze. Inmiddels zijn de labelstappen niet meer te vergelijken tussen de corporaties.

- Voorheen werden de labelstappen geëxtraheerd uit de SHAERE, de monitor van corporatie. SHAERE geeft geen labelstappen meer.
- Sinds het nader voorschrift (1/1/2015) kennen we de energie-index (EI). De oudere energie prestatie adviezen/labels (epa) zijn hiermee bijna niet te vergelijken. Voor de EI worden bijvoorbeeld veel meer indicatoren gebruikt dan voor de Epa. Wanneer een EI wordt berekend blijkt regelmatig een andere score (of 'labelletter') dan bij Epa. De corporaties hebben niet in één keer hun gehele bezit omgezet in EI. Bij omzetting kan een administratieve labelstap ontstaan, ook zonder dat er iets aan de woning verandert. Een achterstand in het verwerken van de labels kan ook een grote labelsprong betekenen.

- De gemeente en corporaties hebben geen afspraak gemaakt over hoe labelstappen geteld worden. Dit blijkt per corporatie te verschillen. De vergelijkbaarheid van de cijfers is dus lastig.

De labelstappen zeggen op deze manier weinig over de daadwerkelijke inspanningen in verduurzaming. De huidige labelverdeling ten opzichte van de labelverdeling twee jaar geleden geeft een betrouwbaarder beeld van de inzet van corporaties op het gebied van verduurzaming. In vervolg zal er dus ook niet meer gekozen worden om in labelstappen te rapporteren.

Minimale kwaliteitseisen bij tijdelijke verhuur

In de commissie Ruimte van 17 mei 2017 was onduidelijkheid over afspraak 9.1.4 en 9.2.3. Hierin is afgesproken dat de corporaties met de gemeente een minimum kwaliteitsniveau van tijdelijk te verhuren woningen opstellen. Het gaat nadrukkelijk over woningen waarvan de exploitatietermijn (bijna) is verlopen en die tijdelijk worden verhuurd op basis van de Leegstandwet. In afspraak 9.2.3 is gesteld dat de zorgplicht van de corporaties voor een goed onderhoud van de woningen wettelijk is verankerd, op basis van het Bouwbesluit (bestaande bouw).

Nieuwbouwplannen sociale woningen

In Den Haag bestaan momenteel de volgende nieuwbouwplannen wat betreft sociale woningbouw. Deze lijst is dynamisch en wordt voortdurend aangevuld. Momenteel zijn er meerdere projecten in de oriëntatiefase. Aantallen staan niet altijd helemaal vast, deze kunnen iets toe- of afnemen. Ook is nog niet bij elke ontwikkeling op dit moment al een corporatie betrokken. De huurprijzen zijn pas bekend en definitief bij oplevering.

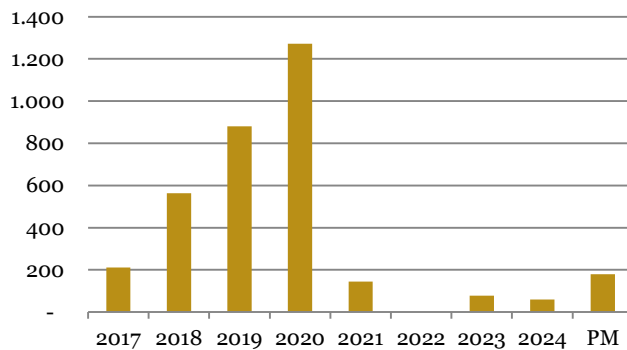
Projecten sociale woningbouw	Corporatie	Jaar start bouw	Jaar oplevering	Indicatie aantal
Morgenstond-Midden, Tinaarloostraat (dlg. 8)	Staedion	2015	2017	51
A12-zone, Deelplan 20, woningbouw (statushouders)	Staedion	2016	2017	15
Energiekwartier-Regentesse-Zuid, Kavel C, Loosduinseweg 7-9	Staedion	2016	2017	72
Zwaardvegersgaarde	Staedion	2016	2017	48
Boekhorststraat 47-49	Staedion	2017	2017	9
Frits Diepenlaan 63	Staedion	2017	2017	26
Gebiedsontwikkeling Haveltestraat, Coevordenstraat	Staedion	2017	2018	243
A12-zone, Deelplan 20, woningbouw (sociaal)	Staedion	2018	2019	160
Gebiedsontwikkeling Spuikwartier	Staedion	2018	2019	88
Haverkamp 101-171	Staedion	2018	2019	43
Moerwijk-Oost, Assumburgweg (Brandweerkazerne)	Vestia	2019	2020	133
Zuidlarenstraat fase 5/Dedemsvaartweg	WOM DHZW	PM	2020	90
Bouwlustlaan	Vestia	PM	2019	40
Laakhaven West, deelplan LW7 Calandstraat fase 2	Arcade	2016	2018	92
Norfolkterrein, blok 8	Arcade	2016	2018	164
Leyweg Eurocinema	Arcade	2017	2018	65
Narcislaan 4	Arcade	2017	2017	22
Westhovenplein	Arcade	2017	2019	64
Hoek Wijndaelerweg (Locatie C2)	Arcade	2018	2019	45
Leyweg/ Escamplaan, deelgebied 1	Arcade	2017	2020	137

Schapenatjesduin Oost, sportvelden (locatie B2)	Arcade	2018	2020	66
Leyweg/ Escamplaan, deelgebied 2	Arcade	2017	2021	48
Den Haag Nieuw Centraal, KJ-plein (nwb)	Arcade	2018	2020	51
's Gravendreef cluster G (Madeliefveld)	WoonInvest	2018	2020	76
Saturnusstraat Kavel 1 (incl. Van Klingeren vleugel)	Ntb	2018	2020	73
Erasmusveld Leywegzone, Vlietlust	Ntb	2018	2020	57
Erasmusveld, Haags Buiten (voorheen Meerts)	Vestia	2018	2020	91
Waldorpstraat (Waldorp Four fase 1)	Ntb	2018	2020	411
Laakhaven Petroleumhaven, Neherkade, P1	Ntb	2019	2020	83
Erasmusveld, Leywegzone (Sportcluster)	Ntb	2018	2021	96
Monsterseweg (Parnassia)	Ntb	PM	PM	36
Oosteinde C & D	Ntb	PM	PM	25
Trekvlizone, deelgebied 4	Ntb	2022	2023	78
Trekvlizone, deelgebied 5	Ntb	2023	2024	60
Loosduinsekade 725/ Buitenplaats Leyenburg	Ntb	PM	PM	28
Studentenwoningen				
Laakhaven/ HS, Leegwaterplein/Leemansplein fase 1	DUWO	2017	2019	481
Sociale huurwoningen door belegger: pilot				
Grotiusplaats		2018	2020	120

Bron: Database PGM, 23 mei 2017

Sociale woning = toegelaten instelling; huur < 710 euro

Het volgende overzicht geeft een indicatie van het aantal verwachte opgeleverde woningen per jaar. De meeste bouwplannen staan tot en met 2020 in de planning. Bouwplannen die vanaf nu ontwikkeld worden, worden naar verwachting vanaf 2020 opgeleverd.



Tijdelijke huurcontracten

In hoofdstuk zeven van de prestatieafspraken is afgesproken een pilot met tijdelijke huurcontracten op te zetten. Zo kan de positie van Haagse jongeren en pas-afgestudeerden versterkt worden. Ook kan het een middel zijn om meer doorstroming te bereiken. Inmiddels heeft het Rijk ook mogelijkheden geschept in nieuwe wetgeving. De corporaties maken hier nog geen gebruik van, het experiment is nog niet gestart. Ik zal er bij de corporaties op aandringen nog deze afsprakenperiode te starten met een experiment tijdelijke huurcontracten.

Campuscontracten Duwo

DUWO gebruikt in Den Haag naast het huurcontract het zogenaamde 'campuscontract'. Dit contract is gekoppeld aan de studie van de huurder en hierin belooft de huurder na beëindiging van de studie binnen zes maanden te verhuizen.

Een voorloper van het campuscontract is sinds ca. 2000 in gebruik door Duwo in Den Haag. In de huidige vorm, sinds dit in het Burgerlijk Wetboek is opgenomen, doen ze dit vanaf 2007. Alle studenten krijgen het campuscontract. Dit waren de afgelopen jaren:

- 2016: 874 huurders
- 2015: 636 huurders
- 2014: 661 huurders
- 2013: 668 huurders

Een nieuw huurcontract is alleen mogelijk als er een mutatie is of als er woningen bijkomen en dus is het aantal beëindigde contracten min of meer gelijk aan de nieuwe contracten per jaar. De beëindigde contracten kunnen zowel beëindigd zijn op initiatief van de huurder als op basis van het campuscontract.

Mogelijkheden middeldure huur

In de eerste plaats is het belangrijk een onderscheid te maken tussen situaties waar het gaat om een ontwikkeling op eigen grond van de gemeente en ontwikkeling op particuliere grond.

Gemeente grond/grond uitgegeven in erfpacht

1. Wanneer er sprake is van een ontwikkeling op eigen grond van de gemeente kunnen via uitgiftecontracten eisen worden gesteld t.a.v. het programma. In de uitgiftecontracten kan een (bandbreedte) voor de aanvangshuur worden vastgelegd en een maximum aan de jaarlijkse indexering, bijvoorbeeld niet hoger dan het inflatiepercentage. Dit kan wel gevolgen hebben voor de grondprijs. Op sommige (gewilde) locaties zou daarmee de grondprijs lager komen te liggen dan op de locatie gangbaar/haalbaar is.
2. Wijziging bestaande erfpachtcontracten. Wanneer het erfpachtcontract aangepast moet worden om de ontwikkeling mogelijk te maken, is dit een onderhandelingsinstrument voor de gemeente. Dit kan voor de gemeente wel tot lagere grondopbrengsten leiden.

Particuliere grond

Sturing is ingewikkelder wanneer het ontwikkelingen van beleggers/particulieren of van corporaties betreft op grond in particulier eigendom. In dat geval zijn de mogelijkheden om te sturen beperkt. Desalniettemin is er een aantal aanknopingspunten

1. Sturen via het bestemmingsplan (het Rijk streeft er naar dit wettelijk mogelijk te maken vanaf 1-7-2017). De grondslag voor het sturen op middensegment huurwoningen via het bestemmingsplan is gelegen in de Wet Ruimtelijke Ordening. Dit kan pas toegepast worden wanneer er een wijziging in het bestemmingsplan nodig is om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken (bijv. transformatie van niet-wonen naar wonen). Daarnaast dient in een gemeentelijke verordening de termijn vastgelegd te worden dat de woningen minimaal behouden moeten worden voor het middensegment (bijv. 15 jaar), alsmede de maximale aanvangshuur en afspraken over jaarlijkse indexering. Ook dient de gemeente het gewenste programma, in dit geval het programma middeldure huurwoningen, te onderbouwen via beleidsregels.
2. Bij particuliere initiatieven op eigen grond (niet gemeentegrond) die niet passen in het juridisch-planologisch kader, wordt op kosten van de ontwikkelaar een planuitwerkingskader opgesteld. Dit document wordt vastgesteld in de vorm van een Nota van Uitgangspunten door het College. Met het planuitwerkingskader heeft de initiatiefnemer in een vroeg stadium duidelijkheid over de mogelijkheden op de locatie.

Verdere planvorming door de initiatiefnemer zal daaraan moeten voldoen om over te kunnen gaan tot wijziging van het bestemmingsplan. In dit planuitwerkingskader, en vervolgens dus ook in het bestemmingsplan, kunnen eisen ten aanzien van middeldure huur worden vastgelegd (zie onder punt 1). Dit soort eisen kan vervolgens ook worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten of, als dat opgesteld wordt, het exploitatieplan.

Andere mogelijkheden

Naast bovenstaand instrumentarium is er ook nog de mogelijkheid een wilsovereenkomst te sluiten met partijen.

In Amsterdam is bijvoorbeeld het Platform Amsterdam Middenhuur opgericht. In dit platform maken partijen (corporaties en beleggers) afspraken met de gemeente over huurprijs en huurprijsontwikkeling. Er wordt hiervoor een clause opgenomen in het gronduitgifte beleid. Hierin staan o.a. de termijn dat de woningen in het middenhuursegment (huurprijsplafond) behouden moeten blijven, de aanvangshuur en afspraken over huurprijsindexering, het aantal kamers van de woningen en een minimale woonoppervlakte van de nieuw te bouwen woningen. Ook is opgenomen dat doorstromers uit sociale huurwoningen voorrang krijgen

Met corporaties kunnen afspraken worden gemaakt over het behoud van en/of ontwikkeling van middeldure huurwoningen. De mogelijkheden van corporaties om in het middensegment bij te bouwen zijn echter wel beperkt en gebonden aan regels. Zo mogen corporaties in principe alleen bouwen voor de doelgroep lagere inkomens (DAEB). Bouwen in het middensegment (niet-DAEB) mag alleen als marktpartijen het laten afweten. Bovendien kan dit ten koste gaan van andere taken van de corporaties: o.a. voldoende betaalbare sociale huurwoningen en verduurzaming van de corporatievoorraad.

Om te onderzoeken of corporaties misschien toch zouden kunnen bouwen in het middensegment heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de samenwerkingstafel middeldure huur ingesteld. De voormalig burgemeester van Eindhoven, Rob van Gijzel, is hiervan voorzitter.

Doel van de samenwerkingstafel is om met partijen afspraken te maken over middeldure huur:

- Er wordt een lokale tafel voor Den Haag georganiseerd. Hier wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om corporaties (via een lichtere markttoets) toch te kunnen laten bouwen en exploiteren in het middensegment. Dit draagt bij aan meer gemengde wijken.
- Daarnaast worden in andere steden andere deelonderwerpen onderzocht: o.a. hoe kunnen afspraken worden gemaakt met beleggers over huurprijzen. De uitkomsten hiervan kunnen mogelijk ook in Den Haag worden ingezet.

De omgevingswet zal in de toekomst (vanaf 2019) meer mogelijkheden bieden om te sturen op middeldure huur. Echter, de feitelijke implementatie hiervan zal nog een jaar of tien duren, omdat eerst de bestemmingsplannen/omgevingsplannen aangepast moeten worden. Op de korte termijn biedt de omgevingswet dus weinig nieuwe mogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie.

Met vriendelijke groet,

Joris Wijsmuller