



Prestatieafspraken Haarlem

2022 tot en met 2025

Gemeente Haarlem

Elan Wonen - Pré Wonen - Ymere

Bewonersraad Elan Wonen - Bewonerskern Pré - Huurdersvereniging De Waakvlam

CONCEPT 8 februari 2022

Vooraf: over deze prestatieafspraken voor Haarlem

Wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis in een leefbare wijk is een eerste levensbehoefte. In Haarlem is de vraag naar sociale huurwoningen in de laatste jaren sterk toegenomen waardoor voor de doelgroep van corporaties de kans van slagen in de zoektocht naar een woning is afgenomen en de wachttijd is toegenomen. 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 al jaren een goede samenwerking en maken zich ook de komende jaren samen sterk om (toekomstige) inwoners van Haarlem een goed, duurzaam en betaalbaar huis te kunnen bieden. Deze prestatieafspraken voor de periode 2022 tot en met 2025 zijn daarvoor de onderlegger.

Uitvoering geven aan de Haarlemse woonvisie ‘Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis’

Met deze prestatieafspraken wordt uitvoering gegeven aan de woonvisie van de gemeente Haarlem “Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis - Woonvisie en uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025”. De corporaties leveren samen met de gemeente en de huurdersorganisaties een forse inspanning om de doelen zoals gesteld in de woonvisie, te kunnen behalen. Het gaat hierbij met name om een groei van de sociale woningvoorraad in Haarlem, het zorgen voor een betere balans tussen woonlasten en inkomsten van huurders, het verduurzamen van de woningvoorraad, het bieden van passende woningen voor verschillende doelgroepen en het werken aan een ongedeelde stad met prettige, vitale en veerkrachtige wijken.

De gemeente en de corporaties werken al intensief samen aan de nieuwbouwopgave. In de periode tot 2030 werken zij toe naar een netto groei van de sociale woningvoorraad in bezit van Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere met 1.900 woningen, in grote mate betaalbare woningen die zoveel mogelijk verdeeld over de stad worden gerealiseerd. Er zijn afspraken vastgelegd over de gezamenlijke inspanningen die nodig zijn om dit doel te behalen, naast afspraken over het goed benutten van de bestaande voorraad en het verhogen van doorstroming op de woningmarkt.

Het bevorderen van de betaalbaarheid van het wonen is al jaren een belangrijk thema in de samenwerking tussen de huurdersorganisaties, de corporaties en de gemeente Haarlem. Partijen zien dat ook de komende jaren blijvend maatwerk nodig is voor die huishoudens die door te hoge woonlasten in problemen (dreigen te) komen. Extra zorg ligt bij het voorkomen van ‘energie-armoede’. Het terugdringen van energieverbruik van woningen is voor huurders van groot belang vanuit dit betaalbaarheidsoogpunt.

Haarlem is ambitieus als het gaat om duurzaamheid, en legt de lat daarom hoog. Partijen werken op basis van de ‘Haarlemse routekaart duurzaamheid’ toe naar een CO₂-neutrale woningvoorraad, en verkennen samen wat er nodig is om hierin te versnellen. Het verduurzamen van de woningvoorraad richt zich op het verbeteren van de energiezuinigheid en het comfort van de woning, en wel zo dat dit betaalbaar blijft voor huurders. Ook zijn afspraken gemaakt over klimaatbestendige buurten, kwalitatief goede woningen en circulair (ver)bouwen en slopen.

De belangrijkste sociaal-maatschappelijke opgave ligt in het realiseren van passende woonvormen voor diverse huishoudens met een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Haarlem wil dat ook deze huishoudens zoveel als mogelijk is prettig en zelfstandig kunnen wonen, met goede begeleiding als dat nodig is. Partijen willen komen tot een eerlijke verdeling van het schaarse aanbod aan woningen over reguliere woningzoekenden en die huishoudens die om wat voor reden dan ook voorrang krijgen.

Haarlem wil een ongedeelde stad zijn met prettige, vitale en veerkrachtige wijken. De komende jaren continueren partijen hun nauwe samenwerking aan de opgaven in de wijken. Vanuit een gedeelde visie op wat nodig is in een wijk en in samenwerking met bewoners en andere partners in de wijk voeren partijen acties uit om de veerkracht, leefbaarheid en veiligheid van wijken te verbeteren.

Extra investeringsruimte voor de corporaties door verlaging en afschaffing van de verhuurderheffing

Eind december 2021 werd, met de presentatie van het nieuwe regeerakkoord, bekend gemaakt dat de verhuurderheffing wordt afgebouwd en in 2023 geheel wordt afgeschaft. Eerder was al bekend dat per 1 januari 2022 sprake is van verlaging van de verhuurderheffing. Dit betekent dat er extra investeringsruimte voor corporaties gaat ontstaan. Op dit moment is nog niet duidelijk wat dit exact betekent qua investeringscapaciteit van de Haarlemse corporaties. Om die reden hebben de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties (in lijn met de landelijke afspraken tussen BZK en Aedes) de afspraak gemaakt dat voor eind 2022 een addendum wordt ondertekend, behorend bij deze prestatieafspraken, waarin enkele aanvullende prestatieafspraken opgenomen worden over de inzet van de extra investeringsruimte die ontstaat door de korting op de verhuurderheffing per 1 januari 2022 en uiteindelijk de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023. Hiertoe maken de corporaties voor 1 juli 2022 inzichtelijk welke extra investeringsruimte (per corporatie) ontstaat en hoe zij dit zouden willen aanwenden in Haarlem.

Samenwerking met andere partijen

Deze prestatieafspraken zijn gemaakt door de gemeente Haarlem, de corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de drie lokale huurdersorganisaties. Om de ambities opgenomen in deze prestatieafspraken te kunnen behalen, speelt samenwerking met andere partijen, zoals zorgpartijen en vastgoedontwikkelaars, een belangrijke rol. Op onderdelen in deze prestatieafspraken wordt daarom verwezen naar de rol van deze samenwerkingspartners, en wordt benoemd hoe de samenwerking met deze partijen vormgegeven wordt.

Monitoring van de uitvoering van de prestatieafspraken

Om de uitvoering van deze prestatieafspraken goed te kunnen volgen, wordt een monitor gemaakt die inzichtelijk maakt of de partijen op koers liggen als het gaat om het behalen van de gemaakte afspraken. Aan de hand van de monitor bespreken de partijen jaarlijks hoe uitvoering verloopt, of de beoogde resultaten daarmee behaald worden en of bijsturing nodig is.

Inhoud van de prestatieafspraken

Beschikbaarheid.....	5
1 Geschikte woningen toevoegen door nieuwbouw	5
2 Bestaande bouw: woningen behouden, toevoegen of beter benutten	7
3 Doorstroming op de woningmarkt verhogen	8
4 Woonruimte optimaal verdelen	8
Betaalbaarheid.....	10
5 Zorgen voor betere balans tussen woonlasten en inkomsten van huurders.....	10
Duurzaamheid	12
6 Toewerken naar een CO ₂ -neutrale woningvoorraad	12
7 Werken aan klimaatbestendige buurten	14
8 Circulair (ver)bouwen en slopen.....	14
9 Zorgen voor kwalitatief goede woningen	15
Sociaal-maatschappelijke opgaven.....	16
10 Ondersteunen van het langer zelfstandig thuis wonen van senioren	16
11 Zorgen voor goede huisvesting voor de doelgroepen van het 'Pact voor Uitstroom'	17
12 Woonoplossingen bieden voor overige bijzondere doelgroepen.....	17
13 Passende en duurzame zorg en ondersteuning bieden, aansluitend bij de leefwereld van bewoners	18
Wijken en leefbaarheid.....	20
14 Gebiedsgericht samenwerken aan de opgaven in de wijken.....	20
Organisatie en samenwerking	22
15 Voortzetten van de goede samenwerking	22
16 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden	23
Bijlage 1 - Begrippenlijst	25
Bijlage 2 - Verloop sociale woningvoorraad (Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere)	26
Werkafspraken 2022.....	27

Overeengekomen te Haarlem op 2022

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem  Gemeente Haarlem Mevrouw M-Th. Meijs Wethouder Wonen	
Namens Elan Wonen  Mevrouw M. Heilbron Directeur-bestuurder	Namens Bewonersraad Elan Wonen  De heer C. Beerhuizen Voorzitter
Namens Pré Wonen  Mevrouw A. Huntjens Directeur-bestuurder	Namens Bewonerskern Pré Wonen  De heer T. van der Voort Voorzitter
Namens Ymere  Mevrouw G. Blok Regiomanager Haarlem	Namens Huurdersvereniging De Waakvlam Ymere  De heer T. Veringa Voorzitter

Beschikbaarheid

Het tekort aan sociale huurwoningen in Haarlem is de laatste jaren sterk toegenomen waardoor de slaagkansen voor woningzoekenden zijn afgenomen en de wachttijden zijn toegenomen. De gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing van een sociale huurwoning in Haarlem is gestegen naar 8,1 jaar (eind 2020). Er komen minder woningen vrij, en het aantal reacties per woning stijgt.

De vraag naar een sociale huurwoning komt in toenemende mate vanuit kleine huishoudens met een laag inkomen. Ook stijgt het aantal oudere huurders de komende jaren sterk, waardoor er een grote behoefte bestaat aan voor ouderen geschikte woningen. Een deel van de sociale huurwoningen die nu in Haarlem staan past minder goed bij de behoeften en mogelijkheden van deze huidige woningzoekenden.

1 Geschikte woningen toevoegen door nieuwbouw

AMBITIE

Partijen werken toe naar groei van de sociale woningvoorraad in Haarlem met netto 600 woningen in de periode tot en met 2025 en 1.300 woningen in de periode 2026-2030.

De nieuwbouw richt zich in grote mate op woningen die betaalbaar zijn voor huishoudens binnen de primaire doelgroep. Deze woningen worden zoveel mogelijk verdeeld over de stad gerealiseerd.

Een deel van de overmaat aan grote en daardoor dure woningen wordt door de corporaties verkocht of in de vrije sector verhuurd (geliberaliseerd).

Wat partijen al doen:

De gemeente en de corporaties werken intensief samen aan de nieuwbouwopgave. De gemeente zet actief beleid, middelen en instrumentarium in om de nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken en waar mogelijk de realisatie hiervan door de woningcorporaties. Dat doet de gemeente:

- Bestuursrechtelijk via inzet van het ruimtelijk juridisch instrumentarium uit de 'Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' en via bestemmingsplannen gecombineerd met de doelgroepenverordening en de huisvestingsverordening. In de woonvisie en de 'Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' is opgenomen dat minimaal 40% van de nieuwbouw in de sociale huur moet worden gerealiseerd;
- Privaatrechtelijk bij anterieure overeenkomsten en de verkoop en uitgifte van grond en gemeentelijk vastgoed. De gemeente hanteert bij verkoop van gronden in haar eigendom waar bouw van sociale huurwoningen op geprogrammeerd is een selectieleidraad, 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. Of en welke van de Haarlemse corporaties in de selectieleidraad genoemd wordt als verplichte afname partij, wordt nader tussen gemeente en corporaties bepaald;
- Financieel door impulsen vanuit het Rijk, de Provincie of de gemeente.

Gemeente en corporaties werken nauw samen in de 'werkgroep nieuwbouw'. Deze werkgroep heeft tot doel de nieuwbouw van sociale huurwoningen te versnellen en waar mogelijk knelpunten bij projecten op te lossen. Concrete taken van de werkgroep nieuwbouw zijn opgenomen in de werkafspraken. De werkgroep nieuwbouw adviseert en rapporteert twee keer per jaar aan het bestuurlijk Geco, en legt punten ter besluitvorming aan het bestuurlijk Geco voor.

De gemeente betreft de corporaties tijdig en actief bij alle ontwikkelzones om te praten over de ruimtelijke uitgangspunten voor sociale huurwoningen. De corporaties rekenen in de financiële meerjarenbegroting de

nieuwbouwopgave in en zij spannen zich in om locaties te verwerven dan wel huurwoningen in het sociale segment af te nemen van ontwikkelende marktpartijen.

Om de nieuwbouwambitie te realiseren, versnellen de gemeente en de corporaties het planvormingsproces zoveel mogelijk binnen de gemeentelijke kaders voor besluitvorming. In het verlengde van het 'Actieplan versnellen woningbouw' stimuleert de gemeente de samenwerking tussen gemeente, corporaties en marktpartijen via samenwerkingstafels, de Stadstafel en het organiseren van netwerkbijeenkomsten. Via het traject 'Samen anders' onderzoeken genoemde partijen een meer efficiënte manier van samenwerken aan de (woon)opgave van Haarlem. Ook onderzoeken de gemeente en de corporaties mogelijkheden om versnelling te realiseren, bijvoorbeeld door over randvoorwaarden standaardafspraken te maken in plaats van afspraken per project.

Kaderafspraken

- 1.1 De corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere zijn in staat om 1.490 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen in de periode tot en met 2025 en daarmee een netto groei van 600 woningen te realiseren. In de periode 2026-2030 gaat het om 1.690 woningen en een netto groei van 1.300 woningen. Dit mits kan worden voldaan aan een aantal randvoorwaarden waaraan alle partijen conform hun rol en verantwoordelijkheid een bijdrage leveren. Dat betekent gezamenlijke inspanning op:
 - Het vergroten van de mogelijkheden voor corporaties om woningen te kunnen realiseren op locaties waarvan corporaties (nog) niet de grondeigenaar zijn, zowel in de periode tot en met 2025 als in de periode 2026-2030;
 - Het ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid tijdig aangaan van samenwerkingsverbanden met marktpartijen en de hierbij behorende formalisering van afspraken;
 - Het organiseren van voldoende beschikbare capaciteit bij gemeente en corporatie en het optimaal inzetten van de gezamenlijke capaciteit.
- 1.2 Om de nieuwbouwambitie te realiseren:
 - a Stemmen gemeente en corporaties jaarlijks voor 1 januari hun plannen en planningen op elkaar af, zodat helder is wat we van elkaar verwachten, kan worden geprioriteerd waar nodig en de beschikbare capaciteit aan beide kanten optimaal kan worden ingezet;
 - b Versnellen de gemeente en de corporaties het planvormingsproces zoveel mogelijk binnen de gemeentelijke kaders voor besluitvorming;
 - c In het verlengde van het mobiliteitsbeleid beoordeelt de gemeente de parkeerbehoefte en de parkeernorm per nieuwbouwlocatie, om daarmee op basis van een mobiliteitsvisie maatwerk te bieden;
 - d Als vertraging van plannen dreigt doordat de financiële haalbaarheid als gevolg van stapeling van ambities en eisen onder druk komt te staan wordt op basis van een onafhankelijke kosten-kwaliteitstoets in beeld gebracht waar de knelpunten zijn, en vindt hierover een (bestuurlijk) gesprek plaats;
 - e Zien de corporaties naast reguliere nieuwbouw mogelijkheden voor flexwoningen wanneer de gemeente zorgt voor tijdelijke locaties, vergunningen, openbare ruimte en infrastructuur.

- 1.3 De corporaties zorgen ervoor dat de sociale huurwoningvoorraad in omvang, kwaliteit en huurprijsklasse zo goed mogelijk aansluit op de samenstelling van de doelgroep. Hiertoe worden nieuwe woningen gebouwd maar worden er ook woningen gesloopt, geliberaliseerd of met de nodige terughoudendheid verkocht, om investeringen te kunnen doen in de bestaande voorraad, om uitvoering te geven aan de transformatie van de woningportefeuille en om bij te kunnen dragen aan de ongedeelde stad. Bij sloop worden op dezelfde locatie meer woningen teruggebouwd (verdichting).
- Conform de prognose van de corporaties bestaat de voorraad sociale huurwoningen in bezit van Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere eind 2023 uit 21.100 woningen. De corporaties zorgen vanaf dat moment voor een forse groei van de sociale huurwoningvoorraad in hun bezit.
 - De groei in de periode 2024 t/m 2030 bedraagt gemiddeld 270 sociale huurwoningen per jaar. Dit komt neer op een netto groei van 1.900 sociale huurwoningen in de resterende periode van 2024 t/m 2030.
 - Deze groei is gebaseerd op investeringsmogelijkheden van het voorjaar 2021 (nog zonder korting verhuurderheffing) en de beschikbaarheid van locaties.
 - Bij uit- en/of achterblijven van nieuwbouwproductie op nog te verwerven locaties vindt overleg plaats over alternatieve strategieën waarmee de gewenste groei van de voorraad alsnog tot stand kan worden gebracht. Gedacht wordt daarbij aan het stoppen of temporiseren van verkoop en liberalisaties. Andere mogelijkheden zijn het benutten van kansen in de bestaande voorraad (zie kaderafspraken 2.1), verdichten op locaties van corporaties, versnellen van flexwonen, etc. Deze mogelijkheden vragen om extra inzet van zowel corporaties als gemeente.
 - Woningen die worden geliberaliseerd komen voor een belangrijk deel beschikbaar voor de doelgroep met een middeninkomen en vormen een mogelijkheid om doorstroming vanuit sociale huurwoningen te realiseren (zie kaderafspraken 3.1 en 3.2).

2 Bestaande bouw: woningen behouden, toevoegen of beter benutten

AMBITIE

De bestaande voorraad wordt zoveel mogelijk behouden en ingezet voor de doelgroep. Kansen om extra sociale huurwoningen toe te voegen aan bestaande woongebouwen worden waar mogelijk benut. Hetzelfde geldt voor de transformatie van overig vastgoed naar woonruimte.

Wat partijen al doen:

Om het totale aantal sociale huurwoningen in Haarlem te laten toenemen, beperken de corporaties de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen tot een deel van de overmaat aan grote en daardoor dure woningen. Ook kopen de corporaties Koopgarant-woningen terug zodat deze woningen weer opnieuw als sociale huurwoning kunnen worden verhuurd. Woningdelen wordt ingezet om geschikte vrijesector huurwoningen bereikbaar te maken voor de sociale doelgroep. Bestrijding van woonfraude draagt tevens bij aan een betere benutting van de bestaande voorraad (zie verder het hoofdstuk 'wijken en leefbaarheid').

Kaderafspraken:

- 2.1 De gemeente en de corporaties benutten, binnen de kaders van het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de huisvestingsverordening, samen de kansen die er zijn om woningen toe te voegen door bouwkundig splitsen van grote woningen, optoppen van woongebouwen en ombouwen van garages en winkelpanden.

- 2.2 Verkoop spitst zich toe op woningen die niet meer passen in de huidige sociale woningportefeuille. Voor Haarlem-West geldt dat verkoop van sociale huurwoningen alleen mogelijk is als de woning een taxatiewaarde heeft boven de € 455.000,- (prijsspeil 2021, jaarlijks te indexeren op basis van de WOZ-waardestijging) en 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).
- 2.3 Een uitzondering bij afspraak 2.2 vormt verkoop van woningen in de buurt 'Rozenprieel' in Haarlem-West. Voor het Rozenprieel zijn reeds afspraken gemaakt over de woningen die in verkoop zullen worden gebracht. Het percentage sociale huur in Rozenprieel komt daarmee uit op 32% procent. Buiten deze afgesproken woningen worden in principe geen sociale huurwoningen verkocht in Rozenprieel, anders dan woningen waarvoor verkoop mogelijk is conform afspraak 2.2.

3 Doorstroming op de woningmarkt verhogen

AMBITIE

Partijen willen de doorstroming op de woningmarkt verhogen. Dit leidt ertoe dat meer sociale huurwoningen vrij komen zodat de slaagkansen toenemen en wachttijden afnemen. Ook vergroot dit de kans voor huishoudens om te wonen in een woning die past bij hun huishoudenssamenstelling, levensfase en inkomen.

Wat partijen al doen:

De corporaties zetten ieder regelingen in om de doorstroming te bevorderen en delen hierover kennis en resultaten met elkaar. Bij verkoop van bestaande en/of nieuwe koopwoningen geven de corporaties voor zover mogelijk voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten, waarbij elke corporatie eigen beleid (met een bijpassende voorrangregeling) hanteert.

Kaderafspraken:

- 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.
- 3.2 De corporaties geven bij de toewijzing van middeldure huurwoningen (huurprijs tot € 1.039,90, prijspeil 2021) voor minimaal 50% voorrang aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten.

4 Woonruimte optimaal verdelen

AMBITIE

Partijen willen de vrijkomende woonruimte optimaal verdelen. Dit draagt eraan bij dat huishoudens wonen in een woning die past bij hun huishoudenssamenstelling en inkomen.

Wat partijen al doen:

Om te stimuleren dat de juiste woningen bij de juiste doelgroepen terechtkomen, zetten partijen de bestaande voorrangregels in zoals zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening.

Kaderafspraken:

- 4.1 Bij de verdeling van woningen streven partijen naar gelijke slaagkansen voor woningzoekenden binnen de primaire en secundaire doelgroep. Daarnaast zien partijen dat woningzoekenden met een laag middeninkomen in Haarlem moeite hebben om een voor hen betaalbare woning te vinden. Bij woningtoewijzing geldt daarom dat:
- de corporaties in principe 65% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens binnen de primaire doelgroep. De corporaties zijn hierbij afhankelijk van huuropzeggingen.
De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties volgen en beoordelen jaarlijks het percentage toewijzingen aan de huishoudens binnen de primaire doelgroep, en passen indien nodig deze afspraak aan.
 - De corporaties in totaal maximaal 15% ruimte hebben om sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen. Van deze 15% toewijzingsruimte benutten de corporaties maximaal 7,5% ten behoeve van toewijzing aan stadsvernieuwingsurgenten en sturing op gemengde wijken en/of complexen.

Betaalbaarheid

Het bevorderen van de betaalbaarheid van het wonen is al jaren een belangrijk thema in de samenwerking tussen de huurdersorganisaties, de corporaties en de gemeente Haarlem. De partijen zijn zich ervan bewust dat de betaalbaarheid van het wonen wordt beïnvloed door keuzes ten aanzien van energieverbruik en mogelijkheden (inkomen) aan de bewonerskant, door het huurbeleid en duurzaamheidsbeleid van de corporatie, en door het beleid van de (lokale) overheid ten aanzien van (lokale) belastingen en vangnetregelingen voor huishoudens die in de problemen komen. De afgelopen jaren hebben de partijen een flinke inspanning geleverd om het wonen betaalbaar te houden en samen hulp te bieden aan huishoudens die te maken hebben of krijgen met te hoge woonlasten. Partijen zien dat blijvend maatwerk nodig is voor die huishoudens die door te hoge woonlasten in problemen (dreigen te) komen. Door een stijging van de energieprijzen wordt verwacht dat meer huishoudens te maken krijgen met 'energie-armoede'. Zorg ligt ook bij het bewaken van de balans tussen betaalbaarheid voor huurders en het behouden van de investeringsruimte van de corporaties om de grote maatschappelijke opgaven aan te kunnen.

5 Zorgen voor betere balans tussen woonlasten en inkomsten van huurders

AMBITIE

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen, naast voldoende aanbod van betaalbare woningen, dat de woonlasten van corporatiehuurders in balans zijn met hun inkomen. Ze willen voorkomen dat huurders te hoge woonlasten krijgen en daardoor in de problemen komen. Uitzettingen door huurachterstand worden tot een minimum beperkt.

Landelijke regelgeving stelt hiervoor de kaders via huurprijsbeleid, passend toewijzen, de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening en de energieprestatievergoeding (EPV).

Wat partijen al doen:

De corporaties voeren een gematigd huurverhogingsbeleid en bieden hierbij maatwerk voor huishoudens die dat nodig hebben. De gemeente en de corporaties hebben aandacht voor schrijnende situaties en werken samen aan maatwerkoplossingen in afstemming met de gemeentelijke ketenregisseur en/of in het casuïstiek overleg.

Om betalingsproblemen te voorkomen en hulp te bieden als deze zich toch voordoen, zetten gemeente en corporaties het reguliere beleid met bijbehorende instrumenten voort:

- Inzet op preventie van schulden via Vroegsignalering
- Actieve schulddienstverlening
- Woonkostentoeslag
- Minimabeleid van de gemeente, met aanvullende ondersteunende maatregelen voor de kwetsbaarste inkomensgroepen
- De proactieve benadering van het sociaal wijkteam ter voorkoming van huisuitzettingen

Kaderafspraken

- 5.1 De belangenverenigingen van corporaties (Aedes) en huurders (Woonbond) maken afspraken over de periodieke huuraanpassingen. De Haarlemse corporaties en huurdersorganisaties verbinden zich hieraan. Over een vertaling van de landelijke afspraken naar de Haarlemse situatie en over de invulling van de beschikbare beleidsruimte daarbij (op basis van wettelijke mogelijkheden en

onmogelijkheden) gaan de corporaties ieder jaar met de eigen huurdersorganisatie in gesprek. Mocht het nodig zijn om hierover aanvullende (prestatie)afspraken te maken, dan vindt gesprek met ook de gemeente hierover plaats.

- 5.2 De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zorgen ervoor dat de bestaande (inkomens)regelingen bekend en goed bereikbaar zijn voor alle huurders die daar recht op hebben.
- 5.3 Aanvullend op de reeds gemaakte afspraken vastgelegd in het convenant Vroegsignalering spreken partijen af dat een 'Pauzeknop incassokosten' (bijkomende kosten van incasso en administratie) wordt ingezet voor mensen met een huurachterstand die al om hulp hebben gevraagd (danwel hulp ontvangen).
- 5.4 Om energie-armoede te beperken/terug te dringen, brengen partijen op basis van bestaande data (mogelijke) energie-armoede in kaart. Op basis daarvan bepalen zij welke (extra) inzet mogelijk is om deze huishoudens te helpen.
- 5.5 Corporaties kunnen – na overleg met hun huurdersorganisaties – besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan huurders met een inkomen boven de daartoe door de wetgever gestelde inkomensgrenzen. De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt de betreffende corporatie aan voor extra investeringen in groei en verduurzaming van de sociale woningvoorraad in Haarlem. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering).

Duurzaamheid

De gevolgen van de opwarming van de aarde zijn groot, het vraagt om maximale inspanningen van alle partijen om de stad, ons land en de planeet leefbaar en bewoonbaar te houden. Om klimaatverandering tegen te gaan werkt Nederland aan een duurzaam energiesysteem waarbij nauwelijks nog CO₂ vrij komt. In 2050 moet de energievoorziening bijna helemaal duurzaam en CO₂-neutraal zijn. Dat geldt ook voor de woningvoorraad. Onder CO₂-neutraal wordt ook verstaan het terugdringen / niet meer gebruiken van fossiele brandstoffen, de opwek en het gebruik van duurzame energie en het terugdringen van het verbruik van energie ('trias energetica').

Corporaties fungeren als startmotor om de woningvoorraad van het aardgas af te krijgen. Daarnaast hebben zij een belangrijke rol in het CO₂-neutraal maken van de voorraad vanuit de grote omvang en aard (geclusterd) van hun bezit, hun expertise en last but not least omdat terugdringen van het energieverbruik voor huurders zowel vanuit het oogpunt van betaalbaarheid als vanuit verbetering van het comfort van essentieel belang is.

6 Toewerken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad

AMBITIE

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties werken toe naar een CO₂-neutrale woningvoorraad. De ambitie is -in lijn met het landelijke coalitieakkoord 2021- een minimale CO₂-reductie van 55% in 2030 en 95% in 2050, ten opzichte van 1990. Het landelijke Klimaatakkoord (28 juni 2019) zal hierop worden aangepast, waarmee duidelijk wordt hoe deze ambities zich vertalen naar de (Haarlemse) woningvoorraad. Het uitgangspunt is dat partijen in staat gesteld worden om deze ambitie te behalen.

De gemeente heeft de ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn, de corporaties hebben de ambitie in 2050 aardgasvrij te zijn.

Het verduurzamen van de woningvoorraad richt zich op het verbeteren van de energiezuinigheid en het comfort van de woning, en wel zo dat dit betaalbaar blijft voor huurders. De partijen trekken gezamenlijk op in de communicatie. Waar energiebesparende maatregelen worden ingezet, streven partijen minimaal naar behoud van de gelijke huurlasten plus energielasten voor de huurders.

Wat partijen al doen:

Op basis van de Transitie Visie Warmte (vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2021) stelt de gemeente warmte-uitvoeringsplannen op. Dat doet de gemeente samen met bewoners van de betreffende wijken en met betrokken partijen waaronder de corporaties en de huurdersorganisaties. In de Transitie Visie Warmte is vastgelegd met welke plannen er wordt gestart. Daarbij is ook aangegeven welke alternatieve warmtevoorziening per buurt de laagste maatschappelijke kosten heeft. Dat biedt handelingsperspectief voor renovaties.

De gemeente en de corporaties werken samen aan de realisatie van een warmtevoorziening in Meerwijk/Schalkwijk, op basis van de samenwerkingsovereenkomst die zij daarover hebben gesloten. Realisatie van de warmtevoorziening betekent aansluiting van circa 5.200 corporatiewoningen op de warmtevoorziening in de periode tot 2030.

Woonlastenneutraliteit voor huurders is het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de warmtevoorziening. Woonlastenneutraliteit houdt in dat de maandelijkse lasten die een huishouden betaalt aan energie en financiering of huur gelijk blijven of lager worden, in vergelijking met het geval er geen klimaatmaatregelen zouden worden genomen. Woonlastenneutraliteit betekent niet dat kosten niet zullen stijgen. De prijs van

fossiele energie zoals aardgas zal de komende tijd naar verwachting stijgen (o.a. door belastingen). Woonlastenneutraliteit betekent dat bij de overschakeling naar duurzame energie de kosten niet méér stijgen dan de kosten voor fossiele energie.

De corporaties verduurzamen hun woningvoorraad gericht op de reductie van de warmtevraag van de woning en op het opwekken van duurzame energie. De inzet van de corporaties richt zich op het isoleren van woningen, het aanbrengen van energetische maatregelen in woningen en de opwek van schone energie via de aanleg van zonnepanelen. In het 'Algemeen Sociaal Plan' zijn de rechten van huurders bij renovatie opgenomen.

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. Het bevorderen van energiebewustwording van bewoners maakt onderdeel uit van de diverse duurzaamheidsprojecten. Binnen het thema sociale energietransitie voeren de gemeente (samenwerking sociaal domein en duurzaamheid) en de corporaties gerichte projecten uit voor bewoners voor het financieel, technische of organisatorisch lastig is de energietransitie door te maken. Het bestrijden van energiearmoede is hierin een belangrijk speerpunt.

Kaderafspraken

- 6.1 Er is een versnelling nodig om de corporatiewoningen aardgasvrij te maken en de ambitie voor CO₂-reductie te behalen zoals opgenomen in de Haarlemse routekaart duurzaamheid. De gemeente en de corporaties verkennen met elkaar wat er nodig is om te kunnen versnellen en andersom wat vertraging betekent.
- 6.2 In navolging van de raadsmotie 'Plan van aanpak lage energielabels' (14 oktober 2021) stellen de gemeente en de corporaties samen een plan van aanpak op gericht op het doel om eind 2026 geen woningen (met uitzondering van monumenten) meer te hebben met een energielabel E, F of G in bezit van de corporaties in Haarlem (dit betreft 4.179 woningen per eind 2021)¹. In het plan van aanpak wordt geformuleerd welke rol van de gemeente hierbij noodzakelijk is (capaciteit en/of financiële middelen). Corporaties zijn bij sommige verduurzamingsmaatregelen afhankelijk van de wettelijk vereiste instemming van huurders.
- 6.3 De corporaties spannen zich gezamenlijk in om in 2025 minimaal 32 Terrajoule (ongeveer 30.000 panelen op 20% van de huurwoningen) aan duurzame opwek door zonnepanelen te hebben geïnstalleerd. In 2030 is het streefdoel 60 Tj wat aansluit bij het 'Actieplan schone energie' waarin 50% van het dakpotentieel van woningen benut moet zijn. Woningcorporaties wisselen hiervoor kennis en ervaringen uit. Zij bepalen onderling hoe de verdeling is en hoe dit aantal wordt bereikt.

¹ De huurdersorganisaties vinden betaalbaarheid voor de huurder hierbij van groot belang. Aedes en de Woonbond hebben een vergoedingentabel opgesteld waarin de redelijke vergoeding bij verduurzamingsmaatregelen wordt getoond. Het uitgangspunt hierbij is dat de huurder niet meer woonlasten krijgt dan voor de duurzaamheidsmaatregelen, aansluitend bij de ambitie van de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties in Haarlem. In de prestatieafspraken die Aedes en het Ministerie van BZK over de verduurzaming van woningen met een energielabel E, F en G hebben gemaakt, wordt verwezen naar deze vergoedingentabel, is de afspraak opgenomen dat Aedes en BZK werken aan een passende compensatieregeling voor huurders die een woning huren met een E, F en G label en is een (tijdelijke) huurkorting afgesproken voor dergelijke woningen die na 2028 nog niet zijn verduurzaamd.

De gemeente ondersteunt bij het enthousiasmeren van en communicatie naar huurders, en bij knelpunten in regelgeving en infrastructuur. De huurdersorganisaties zijn benaderbaar om vragen van huurders te beantwoorden. Meedoen van de huurder is cruciaal om de doelstelling te behalen.

- 6.4 Bij de energietransitie werkt de gemeente via een participatieproces, waar de gemeente de huurdersorganisaties bij betreft.

7 Werken aan klimaatbestendige buurten

AMBITIE

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties sluiten aan bij de landelijke doelstelling 'klimaatbestendig in 2050'. Hierbij wordt gebouwd met de natuur als uitgangspunt en gericht op het omgaan met extreme weeromstandigheden die het gevolg zijn van klimaatverandering. Dit betekent gericht op meer groen, minder versterking en het wegnemen van 'hittestress'. Dit draagt bij aan behoud en verbetering van biodiversiteit, vermindering van luchtvervuiling, demping van geluidshinder en verkoeling in warme periodes.

Kaderafspraken

- 7.1 Partijen leggen jaarlijks (in de werkafspraken) afspraken vast over het delen van kennis, de inzet van pilots, concrete acties en maatregelen, samenwerking en de communicatie over klimaatbestendigheid.
- 7.2 In kader van het aanpassen van de openbare ruimte in Meerwijk bespreken de gemeente en de corporaties welke maatregelen zij nemen om de wijk meer klimaatadaptief te maken.

8 Circulair (ver)bouwen en slopen

AMBITIE

Partijen willen ervoor zorgen dat grondstoffen, ook in de keten van de bouw, zoveel mogelijk behouden blijven, dat nieuwe materialen herbruikbaar zijn en dat meer hergroeibare (biobased) materialen gebruikt worden. De landelijke doelstelling is 'Nederland circulair in 2050'; ambitie is om de gehele gebouwde omgeving voor 2050 circulair te maken, inclusief woningbouw, utiliteitsbouw en de GWW-sector. Tussendoel is 50 procent minder (fossiel) grondstofverbruik in 2030. De corporaties sluiten aan bij deze landelijke ambitie, de gemeente Haarlem wil in 2040 volledig circulair zijn.

Wat partijen al doen:

In diverse projecten hebben de corporaties reeds ervaring opgedaan met het opnieuw gebruiken van bouwmaterialen, zoals in Bavodorp en Rozenprieel.

Kaderafspraken

- 8.1 Gemeente en corporaties verdiepen met elkaar wat circulair bouwen is, welke instrumenten er passen om dat te meten, en welke mogelijkheden er liggen om aan te sluiten bij de landelijke doelstelling circulariteit.

9 Zorgen voor kwalitatief goede woningen

De corporaties verbeteren continu de kwaliteit van hun woningvoorraad. Zij hanteren de NEN 2767 methodiek om de conditiescore van hun bezit te waarderen met een gemiddelde score 2/3 als doel. Bij het verbeteren van de woningkwaliteit heeft de aanwezigheid van loden leidingen, het voorkomen van funderingsproblematiek en schimmelproblematiek extra aandacht van de gemeente en de corporaties.

Wat partijen al doen:

De corporaties hebben geïnventariseerd in welke complexen loden leidingen aanwezig zijn, en vervangen deze indien aanwezig. Dit mits de huurder medewerking verleent, anders wordt vervanging geregeld bij mutatie. De gemeente draagt zorg voor goede verwijzing naar relevante achtergrondinformatie.

Kaderafspraken

- 9.1 Jaarlijks in het bestuurlijk overleg wordt besproken of er complexen zijn die extra aandacht nodig hebben bijvoorbeeld omdat renovatie wordt uitgesteld en de conditiescore te laag dreigt te worden.
- 9.2 De corporaties en gemeente werken in voorkomende gevallen (Rozenprieel) samen in de aanpak van funderingsproblemen. De funderingsrisico's in de stad worden via Fundermaps verder in kaart gebracht en er wordt een vervolgaanpak bepaald.

Sociaal-maatschappelijke opgaven

Het realiseren van wonen met zorg door passende woonvormen en samenwerking is één van de volkshuisvestelijke prioriteiten die de minister heeft benoemd voor de periode 2021-2025. Een deel van de mensen die in een woning van een corporatie woont, heeft een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Dit zijn vooral (kwetsbare) ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische klachten en/of mensen uit de maatschappelijke opvang of vrouwenopvang. Het benoemen van wonen met zorg als prioriteit geeft urgentie aan het investeren in woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en in de samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgorganisaties in Haarlem.

10 Ondersteunen van het langer zelfstandig thuis wonen van senioren

AMBITIE

Tot 2040 is er een dubbele vergrijzing. De groep ouderen neemt toe en mensen binnen die groep worden steeds ouder. Partijen ondersteunen het langer zelfstandig thuis wonen door aanbod van passende woonvormen, organisatie van voorzieningen, zorg voor en begeleiding van ouderen en het stimuleren van het ontstaan van hechte gemeenschappen.

Wat partijen al doen:

Binnen het convenant woningaanpassing WMO werken gemeente en corporaties samen aan een set afspraken bij woningaanpassing op grond van de WMO. In de nieuwe huisvestingsverordening wordt de voorrang voor mensen met een WMO-verhuisadvies gekoppeld aan het bestaande classificatiesysteem toegankelijkheid. De corporaties checken die classificatie en nemen die waar mogelijk over in het aanbieden van woningen.

Partijen geven uitvoering aan de regeling 'Ouder Worden Prettig Wonen'. Dit is een regeling voor huurders van 65 jaar en ouder, die van een sociale huurwoning met een trap verhuizen naar een gelijkvloerse woning. De huurder krijgt voorrang en kan de oude huur meenemen als de nieuwe huurprijs hoger ligt dan de huurprijs van de oude woning.

Partijen continueren en werken samen aan de uitvoeringsagenda Woonakkoord Zuid-Kennemerland.

Kaderafspraken

- 10.1 Partijen werken samen met zorgaanbieders voor ouderen aan de totstandkoming en uitvoering van een Stadsdeal ouderenhuisvesting Haarlem. Daarin worden afspraken gemaakt over de gezamenlijke opgave, visie, ambitie op het gebied van zelfstandige ouderenhuisvesting en de huisvesting van ouderen met een intensieve zorgvraag en de wijze van samenwerking voor de komende 10 jaar. Binnen deze afspraken worden vraag en aanbod van verschillende woningen en woonvormen tegen elkaar gezet en wordt de opgave bepaald.

11 Zorgen voor goede huisvesting voor de doelgroepen van het 'Pact voor Uitstroom'

AMBITIE

Partijen huisvesten de uitstroom uit het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang en zorgen samen met partners voor een goede landing in de wijk. Daarbij willen ze komen tot een eerlijke verdeling van woonruimte en bewaken dat er een onevenredige verdringing ontstaat tussen verschillende groepen.

Wat partijen al doen:

De corporaties huisvesten mensen die uitstromen uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang, en stellen hiertoe jaarlijks 85 tot 90 zelfstandige woningen beschikbaar. Dit is opgenomen in het 'Pact voor Uitstroom'. Het zorgdragen voor een goede landing van kwetsbare bewoners in de wijk maakt ook onderdeel uit van dit pact.

Het uitgangspunt hierbij, zoals opgenomen in het handboek behorend bij het 'Pact voor uitstroom', is dat uitstromers na urgentieverlening binnen zes maanden doorstromen naar een woning, en het uitgangspunt is dat wanneer er sprake van is dat het afgesproken aantal woningen niet wordt behaald, dit door de betreffende corporatie wordt gerealiseerd in het volgende jaar.

Kaderafspraken

11.1 De gemeente en de corporaties spannen zich samen in om de volgende woonvormen te realiseren:

- Minimaal 1 aanvullende tussenvoorziening (tijdelijk wonen);
- 50 beschutte wooneenheden (permanent), zoals woongroepen, hofjes of beschut wonen. Pré Wonen is gestart met realisatie van beschutte wooneenheden in de Athenestraat;
- Skaeve Huse, op de locatie die de gemeente heeft gevonden.

Deze aantallen vallen onder de nieuwbouwaantallen zoals in kaderafpraak 1.1 zijn benoemd.

De gemeente benut mogelijke kansen om vrijkomend of veranderend zorg- of gemeentelijk vastgoed te transformeren naar (tijdelijke) woonvormen voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit beschermd wonen.

11.2 Partijen onderzoeken of leegstaande woningen via de Leegstandswet tijdelijk verhuurd kunnen worden voor specifieke spoedzoekers, zoals economisch daklozen.

11.3 De gemeente organiseert indien nodig of gewenst de communicatie naar wijkbewoners over de huisvesting en begeleiding van mensen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang.

12 Woonoplossingen bieden voor overige bijzondere doelgroepen

AMBITIE

De gemeente en de corporaties werken aan extra aanbod of woonoplossingen voor specifieke groepen, waaronder statushouders en mensen die een intramurale woonvorm nodig hebben. Daarbij willen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisatie komen tot een eerlijke verdeling van het schaarse aanbod over regulier woningzoekenden en woningzoekenden die om wat voor reden dan ook voorrang (urgentie krijgen). Daarbij willen partijen de balans bij de toewijzing van vrijkomende sociale woningen waarborgen. Dit betreft het totale aanbod nieuw te verhuren woningen, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw.

Wat partijen al doen:

De corporaties hebben (in 2021) 385 wooneenheden in verhuur voor specifieke doelgroepen aan zorginstellingen (RIBW, Kenter, SIG, Hartekamp, Philadelphia, Leger des Heils, Nieuw Unicum, Brijder, Lievegoed, Parnassia, Reinalda).

Het Rijk legt aan gemeenten eens per half jaar een taakstelling op voor de huisvesting van verblijfsgerechtigde vergunninghouders. Om aan de taakstelling te kunnen voldoen bepaalt de huisvestingsverordening dat vergunninghouders een urgentiestatus hebben. De gemeente en de corporaties werken hiertoe al jaren goed samen. Gezien de toegenomen druk op de opvang van statushouders bekijken de gemeente en de corporaties de mogelijkheden om te versnellen om te voorkomen dat op termijn een achterstand in Haarlem ontstaat. Verschillende suggesties worden hierbij uitgewerkt (meerdere vergunninghouders in een woning, vastgoed is leidend bij aanvraag richting COA, realiseren flexwoningen).

Kaderafspraken

- 12.1 De gemeente en de corporaties spannen zich in om de volgende (intramurale) woonvormen te realiseren:
 - 120 extra woonunits voor de groeiende groep cliënten met een licht verstandelijke beperking, in de periode 2020 tot en met 2025 toe te voegen. De corporaties zijn bereid hierover mee te denken, mits de te realiseren woningen ook te gebruiken zijn voor andere doelgroepen;
 - een vrouwenopvang op een nieuwe locatie;
 - gezinshuizen voor jongeren: omdat is geconstateerd dat er een groeiende behoefte is naar deze woonvormen, treden gemeente en corporaties in overleg om naar de mogelijkheden voor deze woonvorm te kijken (waarbij realisatie binnen de bestaande voorraad een mogelijkheid is).

Deze aantallen vallen onder de nieuwbouwaantallen zoals in kaderafpraak 1.1 zijn benoemd.
- 12.2 De gemeente en de corporaties richten een proces in om nauwer samen te werken bij woonzorginitiatieven van particulieren. Partijen melden het aan elkaar als zij zijn benaderd voor een initiatief en bespreken dit initiatief met elkaar.
- 12.3 Huisvesting van woonwagengewoners en spijtoptanten gebeurt via het 'Actieplan Woonwagens Haarlem' uit 2021. Met het Actieplan werken de gemeente en de corporaties samen aan het realiseren van een kwalitatief en kwantitatief passend huisvestingsklimaat voor woonwagengewoners. Dit in combinatie met normalisering van de situatie op bestaande woonwagenlocaties op het gebied van (brand)veiligheid, toegankelijkheid en leefbaarheid.
- 12.4 De corporaties streven ernaar om minimaal 65% van de sociale verhuringen toe te wijzen aan regulier woningzoekenden. De definitie van 'regulier woningzoekende' is opgenomen in bijlage 1.

13 Passende en duurzame zorg en ondersteuning bieden, aansluitend bij de leefwereld van bewoners

AMBITIE

De gemeente Haarlem wil dat alle inwoners zich prettig voelen, zelfredzaam zijn en kunnen meedoen in hun eigen leefomgeving. Echter soms lukt dat (even) niet meer. Voor deze Haarlemmers zijn individuele of gezamenlijke activiteiten en ondersteuning beschikbaar in de eigen leefomgeving. De gemeente voert in 2022 'Gewoon in de wijk' in. Een nieuw inkoopstelsel waarmee sociale basisvoorzieningen aan een consortium

worden aanbesteed. Doel is zorg en ondersteuning meer aan te laten sluiten bij de leefwereld van bewoners, passend aan te bieden en duurzaam te kunnen bieden. Gunning van contracten vindt plaats per 1 juli 2022.

Wat partijen al doen:

De sociale wijkteams blijven ook in de periode 2022-2025 in de wijken aanwezig. Om zorg te (blijven) dragen voor adequate en passende ondersteuning en begeleiding in de wijk, is het functioneren daarvan en de samenwerking met de corporaties, huurdersorganisaties en andere partners daarbij periodiek onderwerp van gesprek. Onderwerpen zijn thema's als:

- Gegevensdeling
- Vroegsignalering (van schuldenproblematiek, eenzaamheid, probleemgezinnen, maar ook signaleren van mogelijke verhuishwensen van oudere bewoners)
- Kwetsbare complexen
- Ondersteuning van kwetsbare bewoners
- Rol van bewonerscommissies en hun contact met het wijkteam
- De mogelijkheden voor communitybuilding

Kaderafspraken

13.1 -

Wijken en leefbaarheid

14 Gebiedsgericht samenwerken aan de opgaven in de wijken

AMBITIE

Haarlem heeft prettige, vitale en veerkrachtige wijken voor een brede groep inwoners in een ongedeelde stad. De komende vijfjaarsperiode continueren partijen hun nauwe samenwerking aan de opgaven in de wijken. Uitdaging is om meer vanuit een gedeelde visie op wat er nodig is in een wijk te komen tot een samenhangende aanpak op wonen, leefbaarheid, sociale inzet, veiligheid, openbare ruimte, economie en mobiliteit. Gebiedsgericht kijken en handelen is hierbij het uitgangspunt.

Wat partijen al doen:

De gemeente en corporaties werken ieder op basis van een eigen gebiedsvisie met -programma aan concrete fysieke en sociale inzet en acties om de veerkracht, leefbaarheid en veiligheid van bestaande wijken te verbeteren. Dat gebeurt in samenwerking met andere partners in de wijk (bewoners, zorg, welzijn, politie).

Op ontwikkellocaties worden juist die woningen toegevoegd die een bijdragen leveren aan de ongedeelde stad. Voor de ontwikkelzones zijn visies vastgesteld die komende jaren worden uitgewerkt. Hierin wordt ingegaan op zowel het nieuwbouwprogramma als de voorzieningen in de wijken. De kaders en spelregels 'sociale huur en middensegment' en de ontwikkelzonevisies zijn het vertrekpunt voor die visie.

Gemeente, corporaties en andere maatschappelijke partners werken samen aan het tegengaan van woonfraude en overlastbestrijding, zij continueren daarvoor hun lopende samenwerking. Op basis van signalen wordt bekeken waar gebiedsgericht maatregelen nodig zijn of accenten moeten worden gelegd.

Kaderafspraken

- 14.1 Om de veerkracht, leefbaarheid en veiligheid van bestaande wijken te verbeteren, werken de gemeente, corporaties, huurdersorganisaties toe naar een integrale benadering van een wijk. Hierbij worden de fysieke en sociale inzet in samenhang bekeken. Dat gebeurt vanuit een gedeelde visie op wat er nodig is in de wijk. Ook met andere partners in de wijk (bewoner, zorg, welzijn, politie) worden gesprekken gevoerd om een vollediger beeld te krijgen en een (gedeelde) analyse te kunnen maken.

De gemeente en corporaties stemmen hun gebiedsvisies en gebiedsprogramma's aan de voorkant met elkaar en met de aangewezen vertegenwoordiging van huurdersorganisaties, bewoners(commissies) of wijkraden af, om zo tot een optimale gerichte inzet te komen. Het streven is vanuit een gedeelde (toekomst)visie op het gebied te komen tot afgestemde inzet. Onderdeel hiervan vormen duidelijke afspraken over de financiële inzet vanuit gemeente en corporaties op het gebied van openbare ruimte en leefbaarheid.

In de gebiedsvisies en gebiedsprogramma's is bijzondere aandacht voor de wijken Boerhaavewijk, Meerwijk, Parkwijk, Slachthuisbuurt, Europawijk, Molenwijk, Delftwijk en Rozenprieel. Hierbij wordt aangesloten bij de omgevingsvisie van de gemeente Haarlem.

- 14.2 Partijen ontwikkelen samen, op basis van reeds bestaande data, een instrument om de ontwikkeling van een wijk te volgen. Het instrument geeft inzicht in de ontwikkeling van buurten (qua veerkracht, leefbaarheid en veiligheid) en een beeld van de impact van maatregelen en inspanningen.

- 14.3 De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties onderschrijven het belang van voldoende groen in de stad, en nemen in hun gebiedsvisies en gebiedsprogramma's concrete acties op die gericht zijn op het behouden of uitbreiden van groen in de omgeving (zie ook paragraaf over klimaatadaptatie).
- 14.4 Om de veerkracht van een complex, buurt en/of wijk te verbeteren kunnen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties afspraken maken over maatwerk in de woningtoewijzing, waarbij sprake kan zijn van afwijken van de huisvestingsverordening (zoals nu gebeurt in de pilot in Rozenprieel).

Organisatie en samenwerking

15 Voortzetten van de goede samenwerking

AMBITIE

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 voort te zetten. Dit samenwerkingsverband wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Dat vraagt ook van partijen dat zij zich open durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties:

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

De gemeente en de corporaties stellen de huurdersorganisaties in staat om een bijdrage aan de prestatieafspraken te leveren die recht doet aan hun eigen mogelijkheden.

Wat partijen al doen:

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. In het bestuurlijk Geco van het voorjaar wordt de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken besproken aan de hand van de monitor, en wordt er bijgestuurd indien nodig. In het bestuurlijk Geco in het najaar worden de werkafspraken voor het volgende jaar vastgesteld.

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.

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. In dit bilaterale overleg worden onderwerpen besproken als nieuwbouwprojecten, onderhoudsstaat van het vastgoed en samenwerking sociaal-maatschappelijk.

Jaarlijks organiseren de corporaties in overleg met de gemeente en de huurdersorganisaties een informatieavond voor raadsleden van de gemeente Haarlem over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die raken aan de prestatieafspraken. Tweemaal per jaar vindt een gezamenlijke informatieavond voor de huurdersorganisaties plaats over een bepaald thema.

De gemeente en corporaties werken op steeds meer thema's regionaal samen. De volgende samenwerkingsverbanden zijn momenteel actief in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland:

- Pact voor uitstroom: uitvoering geven aan de afspraken in het Pact,

- Uitvoering Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond. Hieronder vallen de regionale werkgroep doelgroepen en de werkgroep nieuwbouw. Onderdeel van de samenwerking in regionaal verband is daarnaast het delen van kennis en gegevens voor onderzoek in relatie tot wonen en zorg (monitor wonen en zorg en woon-zorg-agenda);
- Beleidscommissie woonruimteverdeling: overleg tussen gemeenten, woningcorporaties en de uitvoeringsorganisatie van het woonruimteverdelingssysteem (Woonservice) om de resultaten en voorkomende vraagstukken rond woonruimteverdeling te bespreken en zonodig voor besluitvorming voor te bereiden.

Partijen betrekken elkaar bij het opstellen van beleid dat de onderwerpen van deze prestatieafspraken raakt waar dit meerwaarde biedt, informeren elkaar actief over belangrijke ontwikkelingen die zij op de woningmarkt zien, en delen de resultaten van relevant onderzoek met elkaar.

Kaderafspraken

- 15.1 De huurdersorganisaties willen zichzelf versterken. De gemeente en de corporaties hebben de intentie en de bereidheid om mee te denken over versterking van zowel de individuele huurdersorganisaties als het gezamenlijke platform SHHO, en de huurdersorganisaties daarin te faciliteren.
- 15.2 De uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst wordt gemonitord, waartoe een monitoringssysteem wordt ontwikkeld (dashboard met stoplichtrapportage). De leden van het ambtelijk Geco zorgen voor ontwikkeling en beheer van de monitor.
- 15.3 Partijen benoemen jaarlijks in de werkafspraken de concrete activiteiten en werkzaamheden waar zij het volgende jaar (gezamenlijk) aan zullen werken. Partijen houden hier in hun begroting (qua budget en capaciteit) rekening mee.

16 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

- 16.1 Deze meerjarenafspraken gelden van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2025. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2025 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2026.
- 16.2 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.
- 16.3 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 afspraken kunnen houden.

- 16.4 Bij een eventueel geschil vindt er eerst overleg van de (ambtelijke) kerngroep plaats om tot een oplossing te komen. Als dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie(s) en huurdersorganisaties.

Bijlage 1 - Begrippenlijst

Begrip / definitie*										
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 763,47 (2022)									
Aftoppingsgrens hoog	€ 678,66 (2022)									
Aftoppingsgrens laag	€ 633,25 (2022)									
Kwaliteitskortingsgrens	€ 442,46 (2022)									
Sociale huur	Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 763,47									
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens van € 763,47 en € 1.039,90 (2021)									
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de € 1.039,90 (2021)									
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 678,66 en de liberalisatiegrens van € 763,47 (2022)									
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € € 442,46 en de aftoppingsgrens hoog van € 678,66 (2022)									
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 442,46 (2022)									
Maximale inkomensgrenzen voor woningtoewijzing	€ 40.765 voor eenpersoonshuishoudens; € 45.014 voor meerpersoons-huishoudens (2022)									
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen (2022) zijn als volgt: <table><tr><td></td><td>< 65 jaar</td><td>≥ 65 jaar</td></tr><tr><td>Eenpersoonshuishouden</td><td>€ 24.075</td><td>€ 23.975</td></tr><tr><td>Meerpersoonshuishouden</td><td>€ 32.675</td><td>€ 32.550</td></tr></table>		< 65 jaar	≥ 65 jaar	Eenpersoonshuishouden	€ 24.075	€ 23.975	Meerpersoonshuishouden	€ 32.675	€ 32.550
	< 65 jaar	≥ 65 jaar								
Eenpersoonshuishouden	€ 24.075	€ 23.975								
Meerpersoonshuishouden	€ 32.675	€ 32.550								
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot de maximale inkomensgrenzen voor woningtoewijzing.									
Doelgroep van beleid	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot de maximale inkomensgrenzen voor woningtoewijzing (de primaire plus de secundaire doelgroep).									
Midden- en hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de maximale inkomensgrenzen voor woningtoewijzing.									
Regulier woningzoekende	Reguliere woningzoekenden zijn alle woningzoekenden die niet vallen onder één van de volgende urgente groepen: <u>Verhuringen via aanbodmodel:</u> - Herhuisvesting - Sociaal/medisch - Mantelzorg - Uitstroom MI (o.a. Blijfhuis) <u>Verhuringen via directe bemiddeling:</u> - Beheerproblematiek - Stadsvernieuwing / herhuisvesting - Statushouders - Zorg en uitstroom Maatschappelijke Opvang (Contingentenregeling / Pact voor uitstroom)									

Bijlage 2 - Verloop sociale woningvoorraad (Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere)

	2021-2025	2026-2030
Aantal sociale huurwoningen begin periode	21.070	21.670
<u>Mutaties</u>		
Af: sloop	-600	-190
Af: liberalisatie	-130	-100
Af: verkoop	-200	-110
Af: overig	0	0
Bij: vervangende nieuwbouw	815	335
Bij: nieuwbouw nieuwe locatie	180	70
Bij: nieuwbouw nog te verwerven locatie	495	1.285
Bij: overig	40	10
	600	1.300
Aantal sociale huurwoningen einde periode	21.670	22.970

Werkafspraken 2022

1. Geschikte woningen toevoegen door nieuwbouw	
1a	Om ervoor te zorgen dat corporaties bij ontwikkelzones tijdig en actief betrokken zijn en meepraten over de ruimtelijke uitgangspunten voor sociale huurwoningen, presenteren de corporaties hun gezamenlijk ontwikkelde visie op het wonen en leven aldaar aan de gemeente en/of de desbetreffende marktpartij(en). Daarnaast onderhouden de gemeentelijke procesmanagers van diverse ontwikkellocaties waarin een sociale woningbouwopgave zit, nauw contact met de corporatie(s) c.q. de aangewezen penvoeder namens de corporatie van de zone.
1b	De gemeente moet gelet op beperkte gemeentelijke capaciteit prioriteren binnen de projectenportefeuille. Ze geeft prioriteit aan de ontwikkeling van de vastgestelde ontwikkelzones waarvoor subsidie vanuit WoningbouwImpuls gelden zijn verkregen. Ondanks prioriteit op ontwikkelzones werkt de gemeente samen met de corporaties om lopende projecten buiten de zones ook doorgang te kunnen laten vinden volgens de eerder gemaakte afspraken. Dit betekent dat er afspraken zijn gemaakt over planning en capaciteit voor de volgende projecten: IJsbaanpad, Delftplein, Optoppen Meerwijk, Louis Pasteurstraat, Hamelinkschool, Aart van der Leeuwstraat, Athenestraat, Romolenbeek, Staalstraat-De Bazellaan, Waddenstraat, Beatrixplein, Rozenprieel. Nieuwe projecten die de corporaties op willen pakken zijn: Optoppen en transformatie BOG – Gedempte Herensingel (15 woningen), Orionweg/Helene Swart complex (onderdeel van de OZ Orionweg/Planetenlaan), Fietsznfabriek (onderdeel van OZ Spaarnesprong), Havenplein (renovatie projecten), Korte Verspronckweg/Lieven de Keylocatie, Hamelinkstraat respectievelijk Graafschapstraat en Merovingerstraat (nrs 285 en 286), Amsterdamse Vaart 40 – 60 (Elan Wonen i.s.m. Frans Ludwig c.s.) en Noormannenstraat 1 (gebouw De Hamelink). <i>NB. Deze projecten staan nog niet op de gemeentelijke capaciteitsprioriteitenlijst. De gemeente spant zich in om hier de capaciteit voor beschikbaar te stellen. De partijen stemmen hiertoe de planning, wederzijdse inzet en prioritering af (zie ook punt van jaarlijkse afstemming van plannen en planningen).</i>
1c	De werkgroep nieuwbouw richt zich op 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 gewenste resultaat blijven monitoren van de instrumenten die de gemeente inzet om sociale huur te realiseren op locaties die niet in eigendom zijn van corporaties of gemeente, en zo nodig en gewenst het instrumentarium aan te passen;

	• Het geven van een advies aan het Geco (ieder jaar in december) met betrekking tot de jaarlijkse afstemming van projecten/gebiedsontwikkelingen en plannen, waarin helder wordt gemaakt wat we van elkaar verwachten, is geprioriteerd waar nodig en een voorstel wordt gedaan met betrekking tot inzet van de beschikbare capaciteit aan beide kanten. • Het naar behoefte/actualiteit uitwerken van stedelijke afspraken voor herstructurerings- en of gebiedsontwikkelingsprojecten en deze ter besluitvorming voorleggen aan het Geco. • Het periodiek verkennen of zich nieuwe locaties aandienen voor flexwonen, en kansrijke locaties inbrengen in het Geco. • Het uitwerken van het proces en bijbehorende producten om de positie van corporaties bij een tender beter te verankeren en/of te optimaliseren en dit proces ter besluitvorming voorleggen aan het Geco. • Het uitwerken van een voorstel ter verbetering van het imago van de sociale huursector en de doelgroepen van beleid in het participatie- en planvormingsproces van projecten, om zo belemmeringen weg te nemen voor realisatie van nieuwe sociale huurwoningen. • Het in beeld brengen van de voortgang van de nieuwbouwrealisatie.
1d	Actualiseren van de procesafspraken met betrekking tot de verkoop van gemeentelijk vastgoed ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen.
2. Bestaande bouw: woningen behouden, toevoegen of beter benutten	
2a	Corporaties en gemeente verkennen de grotere optoppingsmogelijkheden (meer dan 15 extra woningen) binnen het corporatiebezit en beoordelen de kansrijkheid. Hierbij zijn de toegevoegde waarde voor de buurt en de stedelijke opgave belangrijke factoren.
3. Doorstroming op de woningmarkt verhogen	
3a	De corporaties onderzoeken of zij de bestaande voorrangsregelingen bij verkoop van zowel bestaande als nieuwe woningen meer op elkaar kunnen laten aansluiten.
3b	De corporaties verkennen of voor de toewijzing van middeldure huurwoningen een gezamenlijke regeling kan worden opgezet om doorstroming uit sociale huurwoningen verder te stimuleren.
3c	De corporaties zoeken met gemeente de samenwerking met marktpartijen om een werkwijze te vinden waarmee invulling kan worden gegeven aan de eis dat nieuwe middeldure huurwoningen in het bezit van marktpartijen gedeeltelijk worden toegewezen aan huurders van sociale huurwoningen.
4. Woonruimte optimaal verdelen	
4a	Partijen maken nadere afspraken over de mate waarin de toewijzingsruimte van maximaal 7,5% ten behoeve van toewijzing aan stadsvernieuwingsurgente en sturing op gemengde wijken (beide betreffen huishoudens met een laag middeninkomen) wordt benut.
5. Zorgen voor betere balans tussen woonlasten en inkomen van huurders	
5a	Bij het verschijnen van een nieuw Sociaal Huurakkoord (van Aedes en de Woonbond) bespreken de corporaties en hun eigen huurdersorganisaties in hoeverre dit tot wijzigingen leidt voor het huurbeleid van de corporaties. Indien de wijzigingen effect hebben op de prestatieafspraken, bespreken de corporaties en huurdersorganisaties dit met de gemeente.
5b	De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties stellen samen een plan van aanpak op om ervoor te zorgen dat de bestaande (inkomens)regelingen bekend en goed bereikbaar zijn voor alle huurders die daar recht op hebben.
5c	Bespreken of het zinvol en haalbaar is om tot een uniforme woonlastenregeling te komen. Proactief handelen en passend wonen door huurders (qua verhouding tussen inkomen en huurprijs, en eventueel ook huishoudenssamenstelling en grootte van de woning) zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.
5d	Partijen brengen op basis van bestaande data (mogelijke) energie-armoede in kaart en bepalen op basis daarvan welke (extra) inzet mogelijk is om deze huishoudens te helpen.

5e	Meer bekendheid geven aan de regeling voor huurders in de vrije sector die te maken krijgen met een inkomensdaling, die mogelijk maakt dat zij via een maatwerkregeling aanspraak kunnen maken op huurverlaging of een woning met een lagere huurprijs.
5f	Maken van uitvoeringsafspraken over de inzet (start en opheffen) van de 'Pauzeknop incassokosten' (bijkomende kosten van incasso en administratie) voor mensen met een huurachterstand die al om hulp hebben gevraagd (danwel hulp ontvangen).
6. Toewerken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad	
6a	De gemeente en de corporaties benoemen wat er nodig is om de opgave CO ₂ -reductie en aardgasvrij te kunnen versnellen en andersom wat vertraging betekent.
6b	Starten met het maken van een warmte-uitvoeringsplan voor Meerwijk.
6c	De gemeente en de corporaties stellen samen een plan van aanpak op gericht op het doel om eind 2026 geen woningen (met uitzondering van monumenten) meer te hebben met een energielabel E, F of G in bezit van de corporaties in Haarlem.
7. Werken aan klimaatbestendige buurten	
7a	Concrete acties en maatregelen, en samenwerking en de communicatie over klimaatbestendigheid: - Bespreken of de corporaties kunnen aansluiten bij de Intentieovereenkomst Klimaatbestendige nieuwbouw MRA (oktober 2021) (Gemeente en corporaties) - De gezamenlijke werkgroep duurzaamheid bekijkt in 2022 de mogelijkheid van aansluiting danwel ondersteuning van de corporaties bij de 'Green deal houtbouw' (MRA). - Uitzoeken of het mogelijk en wenselijk is om bij mutatie in het huurcontract een norm op te nemen over groene tuinen en maximeren van stenen tuinen (Corporaties en huurdersorganisaties)
7b	De gemeente en de corporaties bespreken welke maatregelen zij nemen om de wijk Meerwijk meer klimaatadaptief te maken.
8. Circulair (ver)bouwen en slopen	
8a	Gemeente en corporaties verdiepen met elkaar wat circulair bouwen is, welke instrumenten er passen om dat te meten, en welke mogelijkheden er liggen om aan te sluiten bij de landelijke doelstelling circulariteit.
9. Zorgen voor kwalitatief goede woningen	
9a	Schimmelproblematiek in woningen kan diverse oorzaken hebben. In 2022 wordt een kennissessie georganiseerd om inzicht in de problematiek te delen en te bepalen of en zo ja welke aanvullende inzet nodig is.
10. Ondersteunen van het langer zelfstandig thuis wonen van senioren	
10a	Uitvoering geven aan (de acties opgenomen in) de Stadsdeal Ouderenhuisvesting. De gemeente komt met een voorstel hoe zij de huurdersorganisaties bij de Stadsdeal zal betrekken.
10b	In de nieuwe huisvestingsverordening wordt de voorrang voor mensen met een WMO-verhuisadvies gekoppeld aan het bestaande classificatiesysteem toegankelijkheid. De corporaties checken die classificatie en nemen die waar mogelijk over in het aanbieden van woningen.
11. Zorgen voor goede huisvesting voor de doelgroepen van het 'Pact voor uitstroom'	
11a	Onderzoeken of leegstaande woningen via de Leegstandswet tijdelijk verhuurd kunnen worden voor specifieke spoedzoekers, zoals economisch daklozen.
12. Woonoplossingen bieden voor overige bijzondere doelgroepen	
12a	In beeld brengen van de mogelijkheden om versnelling te bereiken in het behalen van de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders.
12b	De gemeente en de corporaties onderzoeken de mogelijkheden en bespreken de randvoorwaarden (inclusief bespreken welke corporatie hierbij eventueel een rol heeft) voor realisatie van de

	(intramurale) woonvormen (120 woonunits voor cliënten met een licht verstandelijke beperking, 7 gezinshuizen voor jongeren, vrouwenopvang).
12c	De gemeente en de corporaties richten een proces in om nauwer samen te werken bij woonzorginitiatieven van particulieren.
13. Passende en duurzame zorg en ondersteuning bieden, aansluitend bij de leefwereld van bewoners	
13a	Corporaties en huurdersorganisaties kunnen input leveren voor de nieuwe opzet en werkwijze van de wijkteams. In 2022 is er een contactmoment tussen partijen waar de overgang naar 'Gewoon in de wijk' wordt gevolgd en besproken.
13b	Er is in 2022 een nadere kennismaking en verdieping met corporaties, huurdersorganisaties en wijkteams over elkaars bijdragen en rollen, werkwijzen, verbeterkansen in de onderlinge samenwerking en de inzet van opbouwwerk.
14. Gebiedsgericht samenwerken aan de opgaven in de wijken	
14a	• Formuleren van de definitie van leefbaarheid en de basiskwaliteit van een wijk; • Bespreken van en invulling geven aan de werkwijze om te komen tot afgestemde inzet in een gebied, vanuit een gedeelde (toekomst)visie op het gebied.
14b	Op basis van reeds bestaande data samen ontwikkelen van een instrument om de ontwikkeling van een wijk te volgen.
14c	De gezamenlijke werkgroep woonfraude, die eens per kwartaal ervaringen/signalen uitwisselt, maakt nadere afspraken over het delen van informatie en de samenwerking in combiteams, ten behoeve van verbetering van de opsporing.
15. Voortzetten van de goede samenwerking	
15a	De huurdersorganisaties willen zichzelf versterken en stellen hiertoe een plan op. In dat plan worden punten opgenomen zoals imagoverbetering, verder professionaliseren van participatietrajecten en verbetering achterbanraadplegingen. Een ondersteuningsvraag aan de gemeente en de corporaties is hierin concreet verwoord. De huurdersorganisaties bespreken dit met de gemeente en de corporaties, op basis waarvan bezien kan worden hoe de gemeente en de corporaties de huurdersorganisaties kunnen faciliteren.
15b	Ontwikkelen en beheren monitoringssysteem voor de uitvoering van de prestatieafspraken (dashboard met stoplichtrapportage).
15c	De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om ook voor huurders van corporatiewoningen ondersteuning te bieden binnen het Steunpunt Haarlemse Huurder (dat aanvankelijk is opgericht voor huurders van particuliere huurwoningen).