

ook linkje
voorz. van
speijk

Gemeente Haarlem
T.a.v. mevrouw Joyce Langenacker
Postbus 3333
2001 DH Haarlem

Jollemanhof 21
Postbus 2961
1000 CZ Amsterdam
T 088 000 89 00
KvK nr. 41212857
www.ymere.nl

Datum 21 juli 2016

Beste Joyce,

Sinds 1 juli 2015 is de Herzieningswet toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht: de nieuwe Woningwet. Een van de belangrijkste doelstellingen van de wet is dat woningcorporaties zich concentreren op de primaire volkshuisvestelijke opgave, namelijk betaalbare en goede huisvesting voor huishoudens met een lager inkomen. Een van de grootste projecten van de nieuwe Woningwet is dat woningcorporaties verplicht zijn hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) administratief te scheiden of juridisch te splitsen van hun niet-DAEB bezit en activiteiten. De wijze waarop Ymere dit wil doen, staat beschreven in ons ontwerpvoorstel (zie bijlage). Wij hebben ons ontwerpvoorstel op 12 juli jl. in een separate bijeenkomst aan u gepresenteerd en toegelicht.

Zienswijze stakeholders

Uitgangspunt van ons ontwerpvoorstel is dat we onze volkshuisvestelijke bijdrage voor de huurders en de samenleving zo goed mogelijk kunnen blijven leveren. Die volkshuisvestelijke bijdrage voor de komende vijf tot tien jaar is verwoord in de Strategie Ymere 2016+ ([klik hier](#) of kijk op onze website www.ymere.nl). Bij de totstandkoming van de strategie zijn onze huurders en andere stakeholders intensief betrokken. De Strategie Ymere 2016+ is als uitgangspunt genomen bij dit ontwerpvoorstel, en binnen dit strategisch kader is onze startportefeuille samengesteld. Wij stellen u graag in de gelegenheid uw zienswijze te geven op ons ontwerpvoorstel.

De vraag die in de zienswijze centraal staat, is of de gekozen vorm past bij de uitvoering van de (lokale) volkshuisvestelijke opgave.

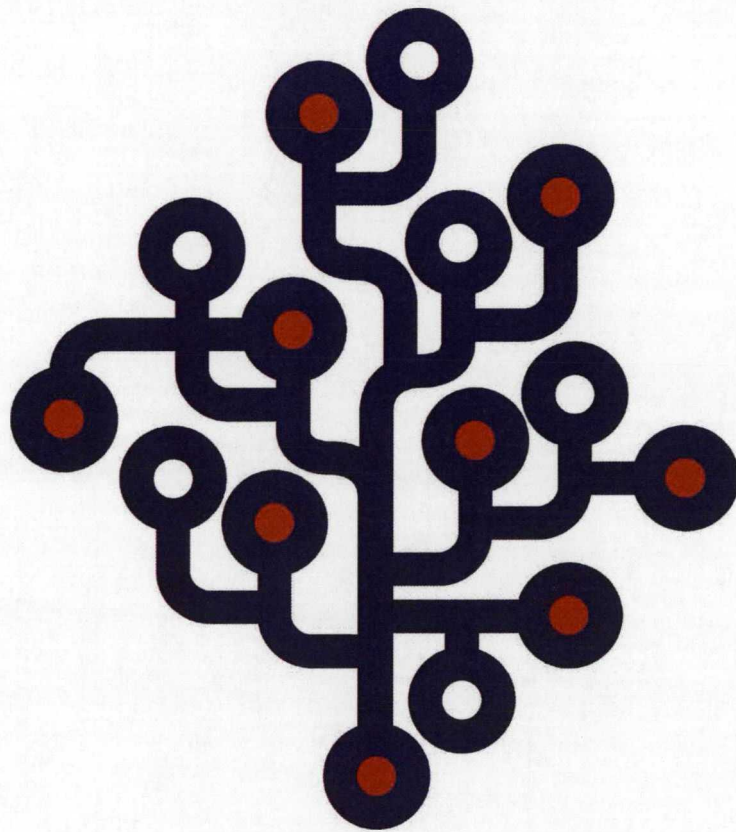
Met dit document voorzien wij u van de informatie die u nodig heeft om een zienswijze te geven. *Uw zienswijze ontvangen wij graag uiterlijk 1 oktober 2016.*

Vervolgproces ontwerpvoorstel

Na ontvangst van de zienswijzen wordt het ontwerpvoorstel indieningsgereed gemaakt en verstuurd naar de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw toetst vervolgens of het ontwerpvoorstel voldoet aan het vigerende beoordelingskader,

Ontwerpvoorstel Ymere

Concept



Amsterdam, 21 juli 2016

© Ymere

Inhoudsopgave

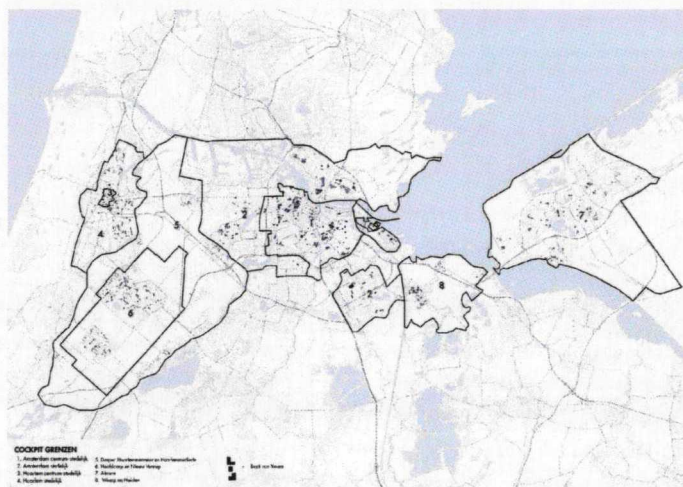
1	INLEIDING	5
	DE NIEUWE WONINGWET	5
	ZIENSWIJZE HUURDERS EN GEMEENTEN	5
	WERKWIJZE EN LEESWIJZER	5
2	YMERE EN HAAR OMGEVING	6
	DE WONINGVOORRAAD EN WOONMILIEUS VAN YMERE	6
	STRATEGIE 2016+	7
3	DE WIJZE VAN SCHEIDEN DAEB EN NIET-DAEB.....	8
	KEUZE VOOR EEN HYBRIDE SCHEIDING	8
	HYBRIDE ZORGT VOOR FOCUS	8
 EN MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES	9
4	PORTEFEUILLEPERSPECTIEF.....	10
	WELKE WONINGEN DRAGEN BIJ AAN DE STRATEGIE 2016+?	10
	WELKE WONINGEN NAAR DE NIET-DAEB TAK VAN DE TOEGELATEN INSTELLING?	10
	OOK GELIBERALISEERDE WONINGEN TERUG NAAR DE DAEB TAK	11
	WELKE WONINGEN NAAR DE DOCHTER?	12
	PORTEFEUILLESTRATEGIE PER DEELGEBIED OP HOOFDLIJNEN	12
5	STAKEHOLDERPERSPECTIEF.....	14
	BETROKKENHEID HUURDERS EN GEMEENTEN	14
	RELATIE MET PRESTATIEAFSPRAKEN	14
	GEVOLGEN VOOR DE SOCIALE WONINGVOORRAAD	14
	GEVOLGEN VOOR DE HUURDERS	16
	GEVOLGEN VOOR DE ORGANISATIE	16
6	FINANCIËEL PERSPECTIEF	17
	ACHTERGROND	17
	VOLDOEN AAN FINANCIËLE RATIO'S	17
7	TENSLLOTTE.....	18
	STRATEGIE 2016+ EN WONINGWET GEVEN FOCUS	18
	BIJLAGE 1 TOELICHTING ICR EN DSCR.....	19

2 Ymere en haar omgeving

De woningvoorraad en woonmilieus van Ymere

Ymere beheert circa 90.000 verhuureenheden in de Metropoolregio Amsterdam. We verhuren ongeveer 78.000 woningen en de overige 12.000 verhuureenheden betreffen parkeerplaatsen, maatschappelijk onroerend goed en bedrijfsnonroerend goed. Anno 2016 verhuren we 94% van onze woningen in het sociale segment en circa 6% is geliberaliseerd. Jaarlijks verkopen we woningen tot een opbrengst van circa € 100 miljoen; dat is de komende jaren ook ongeveer ons investeringsvolume voor renovatie en nieuwbouw.

Kaart 1 deelgebieden typologie van Ymere



Ymere onderscheidt op basis van bestuurlijke grenzen en woonmilieus binnen haar werkgebied acht deelgebieden (zie kaart 1). In ieder deelgebied heeft Ymere een substantieel deel van de woningvoorraad:

Tabel 1 Gebieden naar eigendomsverhouding (peildatum 2016)

Woonmilieugebied	Totaal Ymere voorraad	Totaal corporatie-voorraad	Aandeel Ymere in corporatie-voorraad	Totaal Woning-voorraad	Aandeel Ymere in totaal
1-Adam Centrum Stedelijk	24.964	96.472	26%	254.958	10%
2-Adam Stedelijk	17.656	87.216	20%	158.734	11%
3-Haarlem Centrum Stedelijk	699	996	70%	7.461	9%
4-Haarlem Stedelijk	8.480	24.550	35%	76.852	11%
5-Dorpen	3.402	5.753	59%	26.599	13%
6-Hoofddorp NV	10.106	10.277	98%	42.311	24%
7-Almere	7.436	21.668	34%	78.329	9%
8-Weesp&Muiden	3.875	4.563	85%	13.574	29%
Totaal	76.618	251.495	30%	658.818	12%

Strategie 2016+

In onze Strategie 2016+ staat de ambitie te zorgen voor goede en betaalbare woningen voor mensen met een bescheiden inkomen in de Metropoolregio Amsterdam. Dat klinkt vanzelfsprekend voor een woningcorporatie, maar eenvoudig is het niet. We werken in een gebied dat zo populair is, dat mensen met een lager inkomen hier niet goed zouden kunnen wonen als de markt volledig haar werk zou doen. Zonder interventies op de woningmarkt komt de beschikbaarheid van betaalbare woningen in dit gebied in het gedrang. Dan dreigt verdringing van lagere inkomensgroepen naar buiten de Metropoolregio en/of naar de minst populaire gebieden daarbinnen. Wij zien het voorkomen van sociale en ruimtelijke tweedeling als de volkshuisvestelijke opgave van deze tijd. Wij geloven in een Metropoolregio waar iedereen, ongeacht opleiding, talent, achtergrond of inkomen met elkaar samenleeft. Daar willen wij een bijdrage aan leveren.

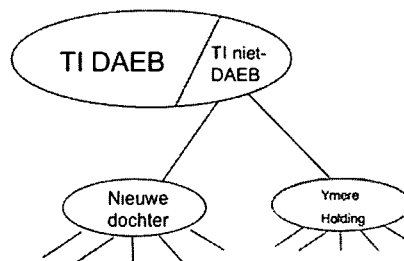
3 De wijze van scheiden DAEB en niet-DAEB

Keuze voor een hybride scheiding

De nieuwe Woningwet verplicht corporaties om hun DAEB bezit en activiteiten administratief te scheiden of juridisch te splitsen van hun niet-DAEB bezit en activiteiten. Er zijn in de basis twee mogelijkheden om het DAEB vastgoed en activiteiten van het niet-DAEB vastgoed en activiteiten te scheiden: administratief scheiden en juridisch splitsen. Bij een administratieve scheiding ontstaat een DAEB en een niet-DAEB tak binnen de toegelaten instelling. Van iedere woning, van al het andere vastgoed en van iedere activiteit moet geadmistreerd zijn of die onder de DAEB of de niet-DAEB tak valt. De administratief gescheiden takken/entiteiten moeten structureel levensvatbaar zijn en een te onderscheiden financiële huishouding en verslaglegging hebben. Een administratieve scheiding is voor grote corporaties de minimale verplichting.

Ymere kiest voor een afgeleide van de administratieve scheiding: de hybride vorm. Hierbij wordt de toegelaten instelling administratief gescheiden in een DAEB tak en een niet-DAEB tak. Onder de niet-DAEB tak wordt een nieuwe dochter opgericht, waar een klein deel van de woningen wordt ondergebracht (Afbeelding 1). Daarnaast blijft de bestaande nevenstructuur 'Ymere Holding' bestaan, waar - meestal in samenwerking met partners - projectontwikkelactiviteiten in plaatsvinden. Onze grondposities zitten nu in onze toegelaten instelling of in 'Ymere Holding'. Ons ontwerpvoorstel brengt hier geen wijzigingen in aan. De ontwikkelstrategie per locatie wordt bepaald door de wettelijke kaders en onze Strategie 2016+.

Afbeelding 1 schematische weergave hybride scheiding



Hybride zorgt voor focus ...

De keuze voor een hybride scheiding zorgt voor focus op onze Strategie 2016+. Na de scheiding is de doelstelling van de DAEB tak van de toegelaten instelling bij te dragen aan onze strategie en vooral gericht op de primaire doelgroep. De niet-DAEB tak van de toegelaten instelling draagt eveneens bij aan de strategie, maar is gericht op onze secundaire doelgroep. Het beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties schrijft voor dat deze tak een redelijk financieel rendement moet opleveren. Deze woningen zijn gericht op een prijscategorie van € 750 - € 1.000 (prijspeil 2016). De dochter BV bevat woningen die niet goed aansluiten bij onze Strategie 2016+. De BV moet vooral financieel renderen om op die manier, via de aflossing van de interne lening of via een dividend uitkering aan de toegelaten instelling middelen uit te keren en bij te dragen aan de doelstellingen van de toegelaten instelling. Het bezit in de dochter BV wordt dus in beginsel niet op korte termijn verkocht. Het dividend zal

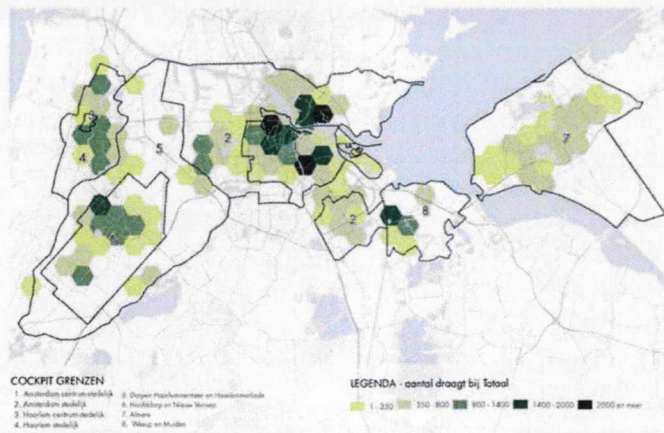
4 Portefeuilleperspectief

Welke woningen dragen bij aan de Strategie 2016+?

De belangrijkste opgave in het ontwerpvoorstel is te bepalen welke woningenⁱⁱ logischerwijs thuishoren in de DAEB tak, welke in de niet-DAEB tak van de toegelaten instelling en welke in de nieuwe dochter. Bij het bepalen van de 'startportefeuille' is onze Strategie 2016+ het vertrekpunt: welke woningen dragen bij aan de strategie en blijven dus in de DAEB tak van de toegelaten instelling, en welke woningen dragen niet bij? De Strategie 2016+ is geconcretiseerd in een drietal kenmerken van het vastgoed: plek, prijs, product:

- **Plek:** we focussen op Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Haarlemmerliede/Spaarnwoude, Weesp en Gooise Meren. Daarbinnen concentreren we ons op buurten waar we een aaneengesloten en substantieel deel van de woningen bezitten.
- **Prijs:** we streven naar woningen die passen bij de portemonnee van onze huurders en bij die van ons ('passend'). Woningen waarvan de marktwaarde zo hoog is dat ze redelijkerwijs niet betaalbaar zijn te maken voor onze primaire doelgroep en ook niet betaalbaar zijn voor onze secundaire doelgroep, dragen niet bij aan onze strategie.
- **Product:** we streven naar gemengde wijken en naar een gevarieerde woningportefeuille naar woninggrootte, -type en woonmilieu. We weten de kwaliteiten van de verschillende woonmilieus te waarderen en benutten.

Kaart 2 Concentratie en spreiding van woningen die bijdragen aan Strategie 2016+



Welke woningen naar de niet-DAEB tak van de toegelaten instelling?

Op basis van de kenmerken van de woningen draagt ongeveer 85 procent bij aan de Strategie 2016+ en 15 procent niet (zie Kaart 2). Welke van die 15 procent toch in de DAEB tak thuishoren en welke in de niet-DAEB tak, is onder meer afhankelijk van het aantal WWS-punten dat een woning heeft. Niet-DAEB woningen moeten sowieso meer dan 145 punten tellen. Van de woningen die niet bijdragen aan de strategie en voldoende WWS-punten hebben, is nagegaan of ze deel uitmaken van een complex met veel DAEB-woningen. We hebben

gestreefd naar zo min mogelijk gemengde DAEB en niet-DAEB complexen met het oog op het operationele beheer, al is dit niet geheel te voorkomen.

Op basis van deze analyse zijn 2.800 sociale huurwoningen geselecteerd voor de niet-DAEB tak. Deze woningen worden toegevoegd aan de 6% woningen die nu al in de vrije sector worden verhuurd, waardoor in de startportefeuille een niet-DAEB tak ontstaat ter grootte van circa 10% van de totale woningvoorraad. De groei van het aantal vrije sector huurwoningen met 4 procentpunten wordt pas door de jaren heen merkbaar voor huurders en gemeenten, omdat de overgang van sociale huur naar vrije sector huur pas realiteit wordt na verhuizing van de huidige huurder.

Het beeld van op termijn 10% vrije sector huurwoningen moet worden vergeleken met het percentage dat tot op heden in ons huurbeleid voor liberalisatie is gelabeld. Op dit moment is 17% van onze sociale huurwoningen gelabeld voor liberalisatie indien de woning vrijkomt. De nu voorgestelde omvang van de niet-DAEB tak van 10% is dus een reductie van onze liberalisatievoornemens. Een klein deel hiervan, circa 1.600 woningen, worden in de dochter BV geplaatst, de meeste woningen gaan naar de niet-DAEB tak van de toegelaten instelling.

Afbeelding 2 Schematische weergave totstandkoming startportefeuille

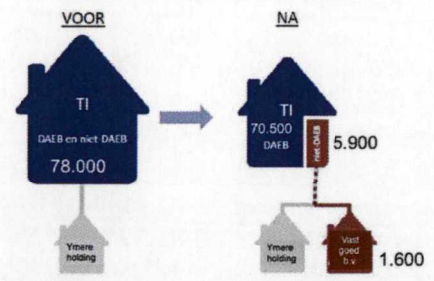


Ook geliberaliseerde woningen terug naar de DAEB tak

Bij het vaststellen van onze startportefeuille zijn circa 500 woningen die nu geliberaliseerd worden verhuurd, terug geplaatst naar de DAEB tak. Deze woningen zijn ooit geliberaliseerd, maar dragen goed bij aan onze strategie voor de primaire doelgroep. Met dit ontwerpvoorstel sturen we bij. Door het terugplaatsen van circa 500 woningen in de DAEB tak wordt de omvang van de sociale woningvoorraad bij de start vergroot.

De huurprijs van deze circa 500 woningen moet als gevolg van de wet per 1 januari 2018 in huur worden verlaagd, ongeacht het inkomen van de huurder. Dat betekent niet alleen een lagere huuropbrengst dan voorheen, maar ook een toename van het goedkope scheefwonen. Bij deze woningen nemen we dat in dit ontwerpvoorstel voor lief, omdat het gaat om woningen die echt goed passen in de DAEB portefeuille, omdat de huur slechts beperkt hoeft te worden verlaagd en omdat het woningen betreft met een relatief lage marktwaarde.

Afbeelding 3 Schematische weergave startportefeuille in aantallen



Welke woningen naar de dochter?

Zoals hierboven is toegelicht, ontstaat er een niet-DAEB portefeuille ter grootte van 10% van onze totale woningvoorraad. Het grootste gedeelte hiervan wordt geplaatst in de niet-DAEB tak van de toegelaten instelling, een klein deel (circa 2% van het totale woningbezit) wordt in de dochter BV geplaatst. Vanuit de wet mogen corporaties maximaal 10% van het te liberaliseren bezit (minimaal 145 WWS-punten) overhevelen naar de dochter BV, met dit ontwerpvoorstel wordt slechts 5% overgeheveld naar de dochter BV.

In absolute aantallen betekent dit in de startportefeuille een DAEB tak van circa 90%, 70.500 woningen (zie Afbeelding 3). Op de huidige niet-DAEB portefeuille worden er bij de scheiding 500 in mindering gebracht en 2.800 toegevoegd. Daarmee bestaat de niet-DAEB woningportefeuille uit 7.500 woningen. Hiervan worden 1.600 woningen in de dochter BV geplaatst, omdat ze niet bij de strategie passen en daarnaast een voor een corporatie wel erg hoge marktwaarde kennen.

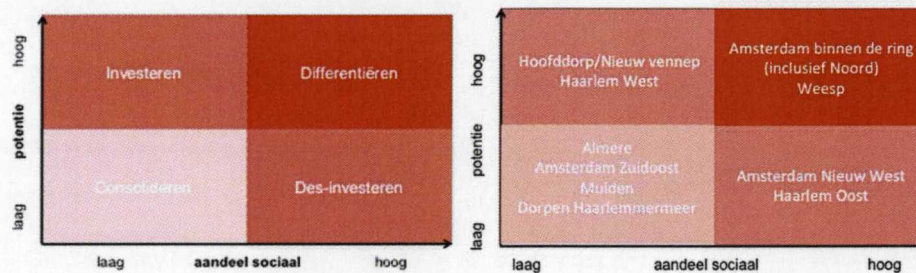
Portefeuillestrategie per deelgebied op hoofdlijnen

Nu we de startportefeuille hebben vastgesteld, is de vraag hoe de DAEB en de niet-DAEB portefeuille zich gaat ontwikkelen. Die ontwikkelingen geven we in dit ontwerpvoorstel niet op woningniveau aan, wel op het niveau van de gemeenten en de daar te onderscheiden deelgebieden. In de periode 2016 - 2017 werken we deze richting verder uit en bespreken die met onze stakeholders.

Wij bepalen de strategische opgave naar de toekomst op basis van de mate waarin we lagere inkomens in alle gebieden waar wij werken een betaalbare woning kunnen bieden. We kijken hierbij naar het aandeel en de concentratie van sociale huurwoningen in onze acht deelgebieden (zie Tabel 1). Een even zo belangrijk criterium waaraan wij de opgave ontleen, betreft de "potentie" van het gebied. Hierbij gaat het om de autonome markontwikkeling van het ene gebied, ten opzichte van andere gebieden waar we werkzaam zijn. Gebieden met een hoge "potentie" kenmerken zich door een grote vraag en ontwikkelen zich doorgaans autonoom tot gebieden met goede wijken. Een positieve waardeontwikkeling van het vastgoed draagt bij aan een duurzaam verdienmodel.

Zo komen wij tot een kwadrant met vier logische portefeuillestrategieën. Het is bedoeld om de *gewenste* dominante ontwikkeling van de portefeuille op de middellange termijn richting te geven. Het betekent niet dat er de komende jaren geen andere activiteiten plaatsvinden, maar wel dat over vijf tot tien jaar zichtbaar moet worden welke strategie dominant was. We kunnen niet voorkomen dat de komende jaren projecten worden opgeleverd van ruim voor de Strategie 2016+. En voordat we projecten opleveren waarbij de nieuwe strategie wel het uitgangspunt vormt, zijn we een paar jaar verder. Vastgoed is 'traag'.

Afbeelding 4 Vier logische portefeuillestrategieën & portefeuillestrategie per deelgebied



5 Stakeholderperspectief

Betrokkenheid huurders en gemeenten

In de aanloop naar dit ontwerpplan hebben we gesproken met de gemeenten en de SHY over hoe zij betrokken willen zijn bij de totstandkoming (het proces) en waaraan ze het ontwerpvoorstel gaan toetsen. Het doel van de gesprekken was procesafspraken te maken en wederzijdse verwachtingen te managen.

De huurders noemden de Strategie 2016+ als het belangrijkste toetsingskader. Dit is niet verwonderlijk omdat de SHY intensief is betrokken bij de totstandkoming van die strategie en zij een positief advies hebben gegeven op het eindresultaat. Behalve de Strategie 2016+ en de wijze waarop deze is vertaald naar een portefeuillestrategie, hecht de SHY veel waarde aan de financiële onderbouwing van het ontwerpplan.

De gemeenten toetsen het ontwerpplan met name aan de prestatieafspraken met Ymere. Hierbij is nadrukkelijk aangegeven dat niet op iedere deelafpraak wordt getoetst, maar alleen op de belangrijkste. De gemeenten willen weten hoe groot de sociale woningvoorraad in de gemeente is en hoe deze zich de nabije jaren ontwikkelt. Tevens willen de gemeente weten hoe de sociale woningvoorraad over de stad is verspreid (ongedeelde stad). Amsterdam heeft ook aangegeven het middensegment bij hun zienswijze te betrekken.

Een gemeente specifieke bijlage is aan dit ontwerpplan toegevoegd (zie Bijlage 2).

Relatie met prestatieafspraken

Ymere werkt in de Metropoolregio Amsterdam en heeft met iedere gemeente waar ze werkt en in sommige gevallen ook met de lokale huurdersorganisatie (meerjarige) prestatieafspraken. De prestatieafspraken sluiten aan op de woonvisie van de gemeente, geven de bijdrage die wij daaraan leveren en de condities waaronder wij dat doen.

In dit ontwerpvoorstel wordt niet op woningniveau aangegeven welke en hoeveel woningen we per wijk gaan verkopen, bijbouwen of liberaliseren, maar we blijven met dit ontwerpvoorstel wel binnen de lopende prestatieafspraken. Hoe we dat doen, is onderwerp van gesprek bij de uitwerking van de Strategie 2016+, waarbij onze lokale stakeholders wederom worden betrokken.

Gevolgen voor de sociale woningvoorraad

Ymere staat voor betaalbare woningen voor mensen met een bescheiden inkomen. In ons ontwerpvoorstel blijft 90% van onze woningen in de DAEB tak van onze toegelaten instelling. In de startportefeuille van ons ontwerpvoorstel plaatsen wij 10% in de niet-DAEB tak. In de komende jaren zullen er in deze niet-DAEB portefeuille ook nog (veel) sociale huurwoningen zitten. Door het afwegingskader zoals we dat in het vorige hoofdstuk hebben beschreven en de enigszins verschillende samenstelling van het bezit per gemeente, zitten er in de startportefeuille DAEB/niet-DAEB kleine verschillen tussen gemeenten.

voorspellen. Daarnaast zijn voor nieuwbouw ook nieuwe locaties nodig. Op basis van onze huidige plannen ontstaat op hoofdlijnen het volgende beeld over de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad:

Tabel 3 Prognose ontwikkeling woningportefeuille Ymere 2016-2025¹

	2016	2017	2018	2019	2020	2025
sociale huurwoningen	73.574	72.672	71.980	71.279	70.852	69.600
	93,3%	93,2%	93,0%	92,9%	92,9%	93%
vrije sector huurwoningen	5.283	5.320	5.377	5.413	5.435	5.500
	6,7%	6,8%	7,0%	7,1%	7,1%	7%

Gevolgen voor de huurders

Voor de bewoners van onze woningen zijn de consequenties van de hybride scheiding gering. Voor alle woningen in de toegelaten instelling blijven de huidige rechten gelden. Hetzelfde geldt voor de huurdersvertegenwoordiging. Voor huurders van woningen die in de nieuwe dochter komen, blijft vanzelfsprekend de huurovereenkomst en de daaraan gekoppelde huurbescherming van kracht, maar geldt niet langer de huurdersvertegenwoordiging door de lokale huurdersvereniging. Zij hebben geen invloed meer op de cyclus van prestatieafspraken. Echter deze woningen in de dochter zijn sowieso al te liberaliseren (op basis van het aantal WWS-punten) en stonden voor het overgrote deel al op onze liberalisatie- of verkooplijst. In het kader van dit ontwerpvoorstel mag de huurdersorganisatie en de gemeenten bovendien nu hun zienswijze geven.

Gevolgen voor de organisatie

Ymere is georganiseerd langs de klantprocessen Vastgoedbeheer, Wonen en Leven, Investeren en Ontwikkelen en Verhuur en Verkoop. Deze processen regelen centraal wat centraal kan: zaken die niet locatie specifiek zijn. Maar onze werkgebieden verschillen, zowel qua kenmerken van het vastgoed als qua prioriteiten van de stakeholders. Daarom is Ymere lokaal verankerd. In diverse gemeenten hebben we een regiokantoor van waaruit maatwerk kan worden verzorgd. Voor de nieuw op te richten dochter BV geldt eenheid van bestuur met de toegelaten instelling. Voor onze stakeholders komt er dus geen nieuwe gesprekspartner bij.

Door de eis uit het beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) dat er vanuit de gestelde rendementseisen wordt verwacht dat de niet-DAEB takken marktconform opereren, moet Ymere de komende jaren nog efficiënter gaan werken. Ymere gaat verder besparen op haar bedrijfslasten, maar verwacht niet dat de kern van de organisatie hoeft te worden aangetast.

¹ De 10-jaarsprognose is indicatief en is aan verandering onderhevig als gevolg van in- en externe factoren. De genoemde aantallen in de periode 2016-2020 zijn gebaseerd op onze dPi en voor de periode 2020-2025 gebaseerd op een inschatting (een extrapolatie van onze dPi). De getallen en percentages in deze tabel zijn derhalve slechts een prognose. De cijfers voor 2025 zijn daarom afgerond.

6 Financieel perspectief

Achtergrond

Ymere heeft binnen de financiële mogelijkheden altijd maximaal geïnvesteerd in het belang van haar maatschappelijke opgave. De laatste jaren zijn de financiële normen aangescherpt. We hebben vanaf de introductie van deze nieuwe normen er op gestuurd, zo snel mogelijk daaraan te voldoen. Vanaf de jaarrekening 2015 zijn de belangrijkste normen ICR en DSCR (zie Bijlage 1) gegroeid van onder de norm naar net boven de norm. In deze context moeten we de uitkomst van de financiële ratio's van de verschillende takken (DAEB, niet-DAEB en de dochter BV) beoordelen.

Voldoen aan financiële ratio's

Alle drie de takken (DAEB, niet-DAEB en dochter BV) moeten op basis van de openingsbalans per 1 januari 2017 structureel levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn. Met de startportefeuille zoals verwoord in hoofdstuk 4 voldoet de DAEB tak van de toegelaten instelling na het overgangsjaar 2017 direct aan alle normen². De niet-DAEB tak van de toegelaten instelling heeft tijd nodig om toe te groeien naar de normratio's uit het beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties. De ICR voldoet vanaf 2020. De DSCR heeft langer nodig om naar de norm toe te groeien. Deze groei weet de niet-DAEB tak van de toegelaten instelling echter binnen de tien jaar te bewerkstelligen. Bovendien is de DSCR voor de niet-DAEB-tak slechts een signaleringsnorm. De dochter BV kent vanaf 2018 ook een ICR die voldoet aan de norm. Ook hier geldt dat de DSCR langer nodig heeft om naar de norm toe te groeien. Deze groei weet de dochter BV echter ook binnen de tien jaar te bewerkstelligen.

Er is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de ICR en DSCR eerder aan de normen te laten voldoen. De conclusie is dat dat ten koste gaat van onze ambities zoals vastgelegd in onze dPi. Alleen minder investeren of minder onderhoud heeft direct effect op de ratio's. Beiden vinden we niet wenselijk gezien onze Strategie 2016+ en onze prestatieafspraken.

Aangezien de drie entiteiten aan alle andere ratio's uit het beoordelingskader voldoen menen wij dat de drie entiteiten structureel levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn.

² Disclaimer: het ontwerpvoorstel is gebaseerd op de meeste recente inzichten (waaronder wet- en regelgeving). Uitkomsten worden beïnvloed door wijzigende omstandigheden, zoals economische ontwikkelingen (marktwaaarde, inflatie). Eventuele nieuwe feiten en omstandigheden kunnen aanleiding vormen het ontwerpvoorstel (op bepaalde) onderdelen te herzien. De startportefeuille kan nog in enige mate worden aangepast als onderdeel van optimalisatie en verfijning van het ontwerpvoorstel. Ingeval van ingrijpende wijzigingen vindt bij het opstellen van het definitieve ontwerpplan (in 2017) opnieuw afstemming plaats met betrokken gemeente(n) en huurdersorganisatie(s).

7 Tenslotte

Strategie 2016+ en Woningwet geven focus

De kern van ons werk is om mensen met een beperkt inkomen goed en betaalbaar te laten wonen. Onze belangrijkste maatschappelijke opgave is te zorgen dat er in dit gewilde woongebied ook voor onze huurders met een beperkt inkomen een plek is. Onze strategie heeft geleid tot meer focus en scherpte in het bereiken van dit doel. De politieke besluitvorming over de Woningwet vond tegelijk plaats met het opstellen van onze Strategie 2016+

Onze Strategie 2016+, de vertaling daarvan in een portefeuillestrategie, onze financiële situatie, onze afspraken met huurders en gemeenten, de letter en de geest van de nieuwe Woningwet, gaven ons richting bij het beantwoorden van de vraag welke woningen en welke activiteiten bijdragen aan onze strategie en welke niet? Om in Woningwet termen te spreken: wat zijn onze diensten van algemeen economisch belang en welke zijn dat niet?

Wij zijn er van overtuigd dat dit ontwerpvoorstel voldoende mogelijkheden biedt om goed en betaalbaar wonen te kunnen blijven aanbieden in de gemeenten waar onze focus op ligt. Maar met een strategie en een ontwerpvoorstel is ons werk niet klaar.

We blijven dagelijks bezig met hoe onderhouden we de bestaande woningvoorraad, waar gaan we renoveren, waar nieuwbouwen, waar investeren we in duurzaamheid, waar verkopen en waar juist niet? Dit doen we in overleg met onze huurders en andere stakeholders. En daarnaast blijven we als organisatie continu bezig om mensen gelukkig te maken met een nieuwe woning, hun woningen op te knappen of huurders blij te maken met (kleine) reparaties.

We hebben er wel voor gezorgd dat ons ontwerpvoorstel zo min mogelijk belemmerend is om onze ambities te realiseren. De keuze voor de hybride variant biedt ons focus en de mogelijkheden om langdurig een wezenlijke bijdrage te kunnen leveren aan de maatschappelijke opgaven van de toekomst.

Bijlage 1 Toelichting ICR en DSCR

De Interest Coverage Ratio (ICR) geeft inzicht in de liquiditeit van de corporatie. Het kengetal geeft aan in welke mate de rentelasten worden gedekt vanuit het resultaat op operationele activiteiten. De ICR meet de renteverdien capaciteit door het aantal keer weer te geven dat de rente betaald kan worden uit het saldo van de exploitatie-opbrengsten en de exploitatie-uitgaven. De rentelasten worden gecorrigeerd met de rentebaten, inclusief de baten uit de interne lening van de DAEB naar de Niet-DAEB tak.

De Debt-Service Coverage Ratio (DSCR) geeft weer in welke mate de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen. De DSCR meet de aflossingsverdien capaciteit door het aantal keer weer te geven dat de rente én aflossing betaald kan worden uit het saldo van exploitatie-opbrengsten en exploitatie-uitgaven. De corporatie genereert voldoende operationele kasstromen om aan de rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

In de DAEB tak gaat het om een theoretische aflossing. Door de borging is er een grote kans op herfinanciering en kan een gelijkmatig theoretisch aflossingsverloop worden aangenomen. De aflossingsfictie wordt gecorrigeerd met toekomstige verkoopopbrengsten, de restwaarde van de portefeuille bij einde levensduur, een minimaal onderhoudsniveau en de interne lening.

De Niet-DAEB tak kan niet steunen op geborgde financiering waar door de aflossing voor de niet-DAEB tak bepaald wordt op basis van het werkelijk aflossingsschema van de interne lening DAEB en overige ongeborgde leningen in de niet-DAEB tak.

^I Voorbeelden van DAEB-activiteiten zijn leefbaarheid, dienstverlening aan huurders in gebieden waar onze woningen gelegen zijn of renovatie/ontwikkeling van sociale huur woningen. Voorbeelden van niet-DAEB-activiteiten zijn renovatie/ontwikkeling van koopwoningen en vrije sector huurwoningen, VVE beheer en dienstverlening aan derden. Nieuwe niet-DAEB-activiteiten mogen alleen als marktpartijen de opgave niet willen oppakken en zowel de gemeente als de corporatie het toch wenselijk vindt dat die worden opgepakt en dit tegen marktconforme voorwaarden gebeurt.

^{II} Het moment van scheiding is op de eerste dag van het nieuwe kalenderjaar volgend op de goedkeuring van de minister op het ontwerpvoorstel van een corporatie. Naar verwachting is dat 1 januari 2018.

^{III} Sinds enkele jaren werken we bij Ymere met cockpit sturing om vorm te geven aan de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille. Bij de tactische cockpit (die twee jaarlijks wordt georganiseerd) komt het er op neer dat we gebiedsgericht discussies organiseren met vertegenwoordigers uit de organisatie om tot bedrijfsbreed gedragen uitspraken te komen. Waar gaan we ontwikkelen, waar gaan we investeren, waar consolideren we, en waar trekken we ons terug? Net als in 2012 willen we hiervoor in 2016 ook onze stakeholders betrekken.

Bijlage 2: Ontwerpvoorstel Ymere Haarlem

In Haarlem staan anno 2016 in totaal bijna 76.000 woningen waarvan Ymere er circa 9.000 verhuurt. Bijna 35 procent van de totale sociale woningvoorraad in Haarlem is van Ymere. Ruim de helft van onze woningen heeft minder dan 145 punten en behoort om die reden tot de DAEB tak. De overige woningen kunnen in potentie geliberaliseerd worden. Op dit moment verhuren wij in Haarlem bijna 95 procent van onze woningen in het sociale segment.

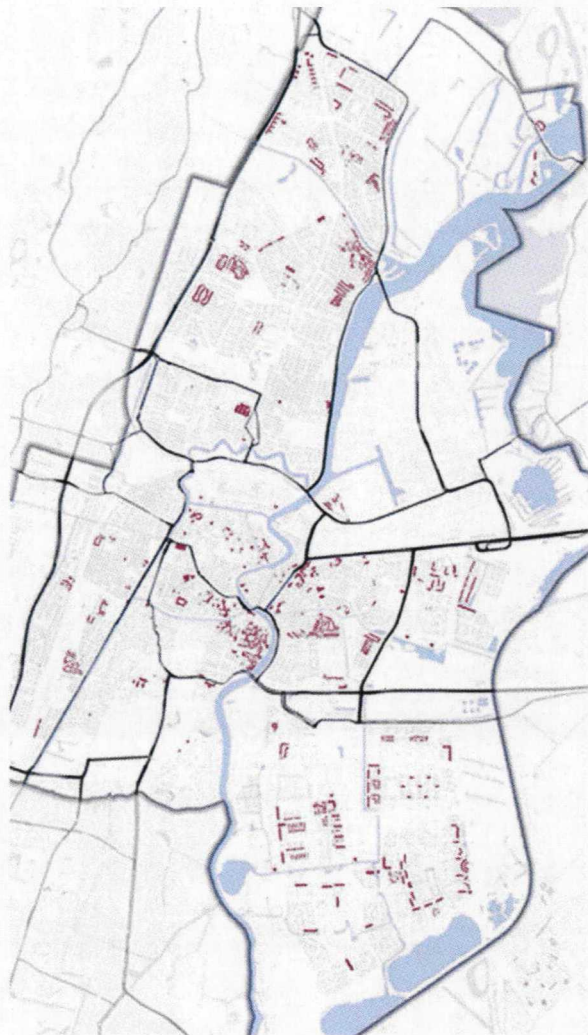
Het ontwerpvoorstel¹

Ymere kiest er in haar ontwerpvoorstel voor om in Haarlem bijna 95 procent van haar woningen in de DAEB tak onder te brengen. Het gaat daarbij om een startportefeuille van een kleine 8.500 woningen. We willen ruim 500 woningen in de niet-DAEB tak plaatsen. Onze niet-DAEB portefeuille bestaat voor een groot deel uit woningen die geschikt zijn voor onze secundaire doelgroep (prijscategorie € 750 - € 1.000, prijspeil 2016). Woningen die niet bijdragen aan onze strategie (bv. omdat de hoge marktwaarde ze te duur maakt om voor ons om ze voor onze doelgroep betaalbaar te maken) worden vanuit onze niet-DAEB portefeuille overgeheveld naar onze dochter BV.

Het merendeel van onze woningen die vanuit Haarlem in onze niet-DAEB tak komen, wordt nu al in de vrije sector verhuurd. Het aantal vrije sector huurwoningen in ons bezit neemt op termijn toe met ruim 100 woningen, veel minder dan wat in ons huurbeleid tot op heden was voorzien. Deze groei wordt pas door de jaren heen merkbaar voor huurders en gemeente, omdat de overgang van sociale naar vrije sector huur pas realiteit wordt na verhuizing van de huidige huurder. Daarmee blijft de omvang van de sociale voorraad in Haarlem op peil en wordt de ongedeelde stad geborgd (zie het kaartje).

¹ Disclaimer: het ontwerpvoorstel is gebaseerd op de meeste recente inzichten (waaronder wet- en regelgeving). Uitkomsten worden beïnvloed door wijzigende omstandigheden, zoals economische ontwikkelingen (marktwaarde, inflatie). Eventuele nieuwe feiten en omstandigheden kunnen aanleiding vormen het ontwerpvoorstel (op bepaalde) onderdelen te herzien. De startportefeuille kan nog in enige mate worden aangepast als onderdeel van optimalisatie en verfijning van het ontwerpvoorstel. Ingeval van ingrijpende wijzigingen vindt bij het opstellen van het definitieve ontwerpplan (in 2017) opnieuw afstemming plaats met betrokken gemeente(n) en huurdersorganisatie(s).

Kaart: Spreiding van onze DAEB portefeuille over Haarlem



Portefeuillestrategie

Door het recent ingediende verzoek van de gemeenten aan minister Blok om de Metropoolregio Amsterdam tot woningmarktregio (in het kader van de Woningwet) te betitelen, kunnen de huidige investeringsvoornemens van Ymere in Haarlem worden uitgevoerd. Ymere wil in Haarlem goede en betaalbare woningen aan blijven bieden voor lagere inkomens. We streven daarbij naar goede wijken en willen een sociale en ruimtelijke tweedeling voorkomen. In Haarlem betekent dit, dat we de komende tien jaar de woningvoorraad aan de oostkant willen differentiëren en aan de westkant waar mogelijk uitbreiden. Over de wijze waarop en de condities waaronder gaan we het komend jaar met de gemeente en onze huurders in overleg.

Wij zullen de komende jaren woningen blijven verkopen en liberaliseren. Vanwege ons streven naar gemengde wijken en de benodigde financiële opbrengst om te kunnen blijven investeren. Verkoop kan vanuit de DAEB, de niet-DAEB tak van onze toegelaten instelling en de dochter BV plaats vinden. Daarbij spelen de drie kenmerken van het vastgoed (plek, prijs, product) en wat niet daarbij past in ieder geval een rol, naast ook efficiency overwegingen als verkoop van woningen in VvE complexen waarin nog een minderheid in het bezit van Ymere is en praktische overwegingen als verkoop in complexen die al verkoop gereed zijn gemaakt.

Op langere termijn streven we op portefeuille niveau naar een dynamisch evenwicht: voor iedere woning die uit de sociale voorraad verdwijnt (door liberalisatie, verkoop of sloop), wordt er een nieuwe sociale huurwoning aan de voorraad toegevoegd. Wanneer het vanuit financieel perspectief mogelijk is om vanuit dit principe van een dynamisch evenwicht te handelen, is nu nog niet precies te voorspellen. Daarnaast zijn voor voldoende nieuwbouw ook in Haarlem nieuwe locaties voor sociale huurwoningen nodig.

Prestatieafspraken

Voor Haarlem hebben wij recent een Activiteitenoverzicht samengesteld dat als onderlegger dient voor het overleg met gemeente en lokale huurdersorganisaties om te komen tot nieuwe prestatieafspraken. Wat we in het Activiteitenoverzicht aan gemeenten hebben opgenomen en vervolgens afspreken in de prestatieafspraken vloeit voort uit onze vernieuwde portefeuillestrategie. Aansluitend worden deze afspraken verwerkt in de nieuwe prognoseinformatie (dPi) van Ymere.



SPLITSEN/SCHIEDEN

CONCEPT ONTWERPVOORSTEL YMERE

Gemeente Haarlem

12 juli 2016

Agenda



SPLITSEN/SCHIEDEN

1. **Nieuwe Woningwet**
2. **Keuze Ymere scheiding DAEB/niet-DAEB**
3. **Portefeuille uitkomsten**
4. **Financiële uitkomsten**
5. **Vervolg**



SPLITSEN/SCHIEDEN

1. Nieuwe Woningwet

Waarom een nieuwe Woningwet?



SPLITSEN/SCHIEDEN

- Level-Playing-Field, Europese regelgeving
- Sterke wens vanuit politiek -en corporatiesector- om de taken van en het toezicht op de volkshuisvestelijke sector te wijzigen
- Misstanden in de corporatiesector
Vestia, Woonbron, Rochdale



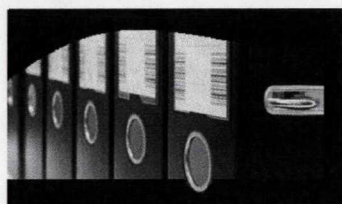
Ingangsdatum: 1 juli 2015

➤ Scheiding DAEB en niet-DAEB (maatschappelijk versus commercieel)

- Beperking werkveld
- Beperking werkgebied
- Andere toewijzingsnormen
- Verscherpt toezicht: intern en extern
- Betere invloed gemeenten
- Betere invloed huurdersorganisaties
- Mogelijkheid tot wooncoöperatie

DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang

Opties scheiding DAEB/niet-DAEB



Voorwaarden

- De DAEB en de niet-DAEB tak afzonderlijk levensvatbaar (voor minimaal 10 jaar);
- De niet-DAEB tak is (op termijn) zelfstandig financierbaar via ongeborgde financiering
- Haalbare en volkshuisvestelijk gewenste portefeuillestrategie voor de komende tien jaar



SPLITSSEN/SCHIEDEN

2. Keuze Ymere

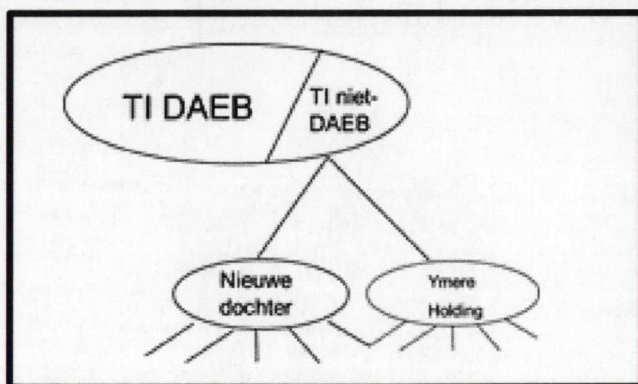
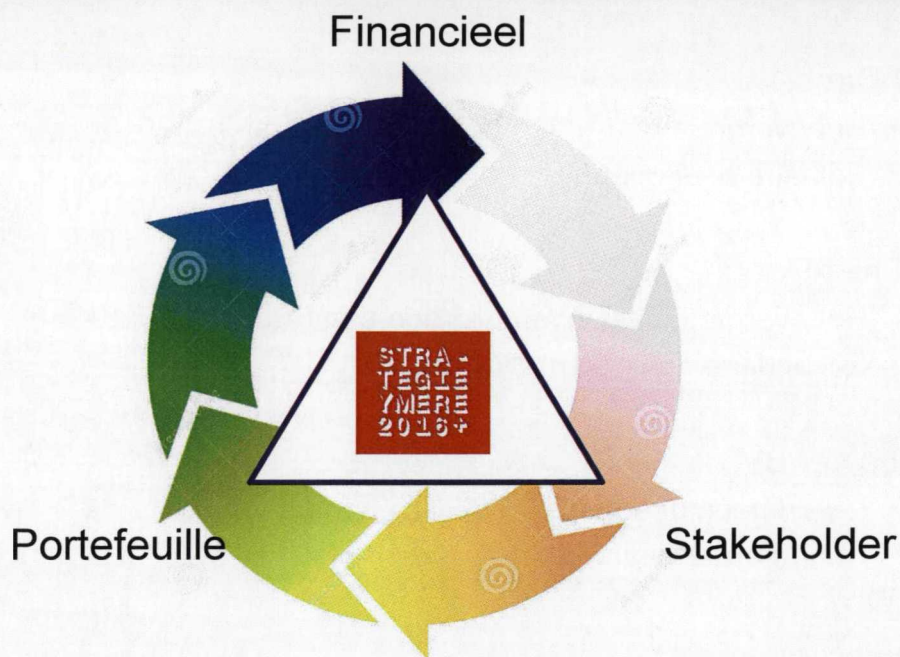
Ontwerpeisen voor scheidingsplan



SPLITSSEN/SCHIEDEN

- Betaalbaar wonen:
 - Primair huishoudens tot €35.000
 - Secundair huishoudens tot €45.000
- 'Goede' wijken:
 - Mogelijkheid tot niet-DAEB vastgoed en niet-DAEB activiteiten
- Duurzaam verdienmodel & efficiënte organisatie:
 - Zodat we kunnen blijven inspelen op de wensen van onze huurders
 - Vastgoed dat niet bijdraagt aan onze strategie: verkoop of moet maximaal renderen

Randvoorwaarde: voldoen aan lopende prestatieafspraken



Zorgt voor meer focus op onze Strategie 2016+

Focus door de scheiding



SPLITSEN/SCHIEDEN

- TI Daeb:
 - Het overgrote deel levert bijdrage aan Strategie 2016+
 - Primaire doelgroep

Ca. 90%
- TI niet-Daeb:
 - Het overgrote deel levert bijdrage aan Strategie 2016+
 - Secundaire doelgroep

Ca. 8%
- Dochter BV:
 - Levert geen directe bijdrage aan Strategie 2016+
 - Renderen → financieel bijdragen Strategie 2016+

Ca. 10%

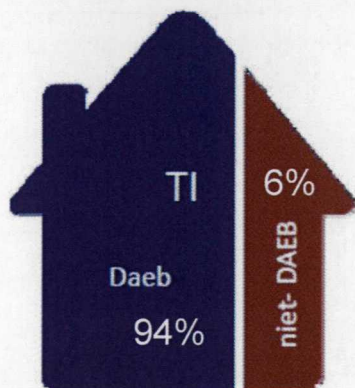
Ca. 2%

Ter vergelijking

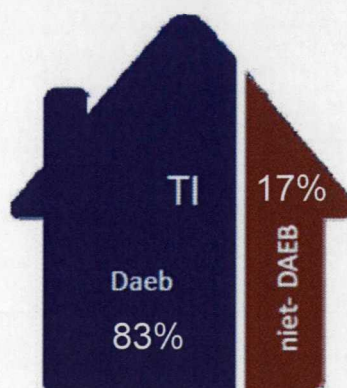


SPLITSEN/SCHIEDEN

Huidige situatie



Huidig beleid





SPLITSEN/SCHIEDEN

3. Portefeuille uitkomsten

VASTGOED ➤ Plek



SPLITSEN/SCHIEDEN

- *'We focussen op Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Haarlemmerliede/Spaarnwoude, Weesp en Gooisemerem.*
- *Daarbinnen gaat onze aandacht uit naar buurten waar we een substantieel deel van de woningen in bezit hebben.'*
- Draagt bij: gebieden waar het bezit van Ymere aaneengesloten en substantieel is



- *'We streven naar woningen die passen bij de portemonnee van onze huurders en bij die van ons.'*
- Draagt bij: woningen die betaalbaar zijn te maken voor onze primaire doelgroep of die betaalbaar zijn voor onze secundaire doelgroep

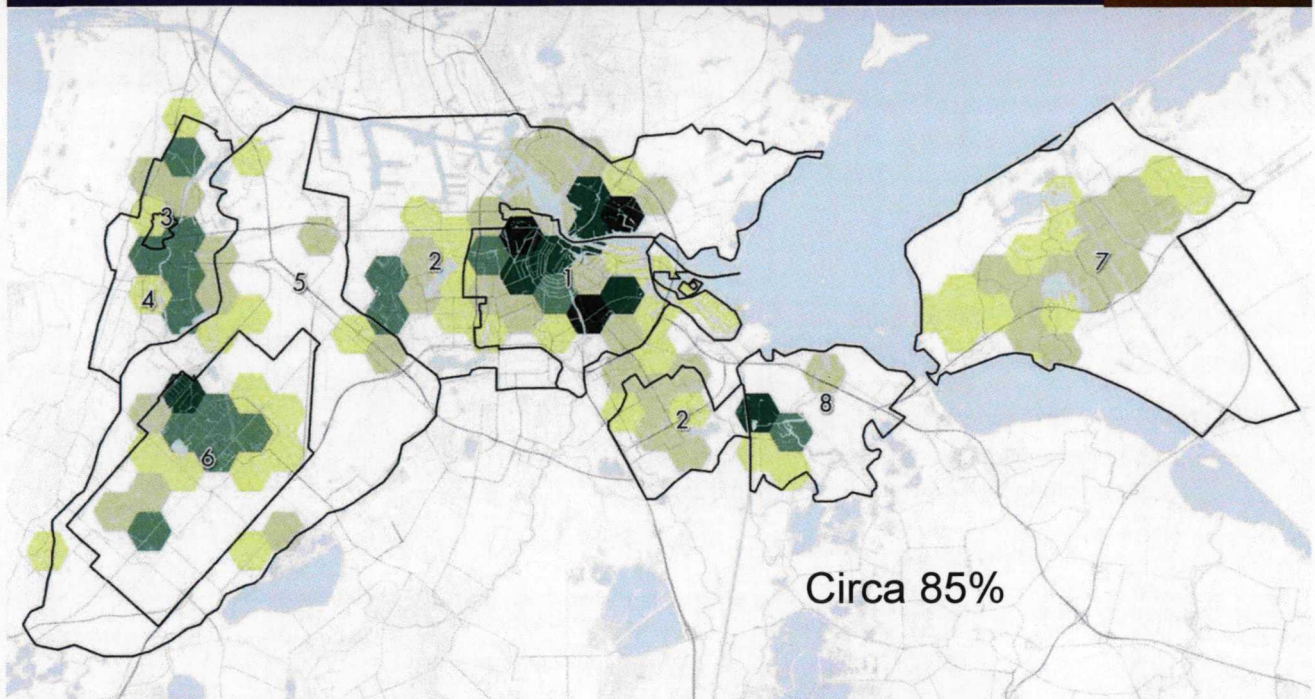


- *'We streven naar gemengde wijken en naar een gevarieerde woningportefeuille. Gevarieerd naar woninggrootte, -type en woonmilieu. We weten de kwaliteiten van de verschillende woonmilieus te waarderen en benutten.'*
- Draagt bij: woningen die passen bij het woonmilieu, waar veel vraag naar is en waarmee wij een goede (unieke) bijdrage leveren

VASTGOED ➤ Draagt wel bij aan OS



SPLITSEN/SCHIEDEN



COCKPIT GRENZEN

1. Amsterdam centrum-stedelijk
2. Amsterdam stedelijk
3. Haarlem centrum-stedelijk
4. Haarlem stedelijk
5. Dorpen Haarlemmermeer en Haarlemmerliede
6. Hoofddorp en Nieuw Vennep
7. Almere
8. Almere

LEGENDA - aantal draagt bij Totaal

- 1 - 350
- 350 - 800
- 800 - 1400
- 1400 - 2000
- 2000 en meer

VASTGOED 'Draagt wel' bij aan OS



SPLITSEN/SCHIEDEN

Plek: Delftwijk

- De woningen zijn geografisch geclusterd

Product: kleine eengezinswoning

- Veel vraag naar dit type woning, maar binnen ons werkgebied helaas beperkt beschikbaar
- Dit product past goed bij het woonmilieu

Prijs:

- Betaalbaar voor onze secundaire doelgroep
- Betaalbaar te maken voor onze primaire doelgroep



VASTGOED ➤ 'draagt *niet* bij aan OS'



SPLITSEN/SCHIEDEN

Plek: Kleverpark

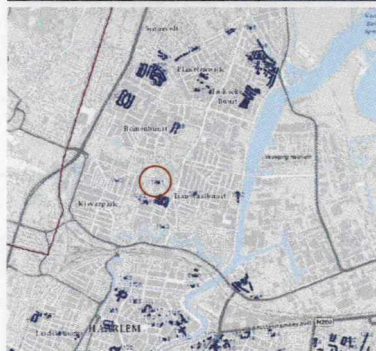
- Een solitair gelegen complex met relatief weinig woningen

Product: grote meergezinswoning

- Grote, luxe woningen in relatie tot het woonmilieu

Prijs: gemiddeld € 1500,- per maand

- Niet betaalbaar voor onze secundaire doelgroep
- Niet betaalbaar te maken voor onze primaire doelgroep



pagina 19

Ymere

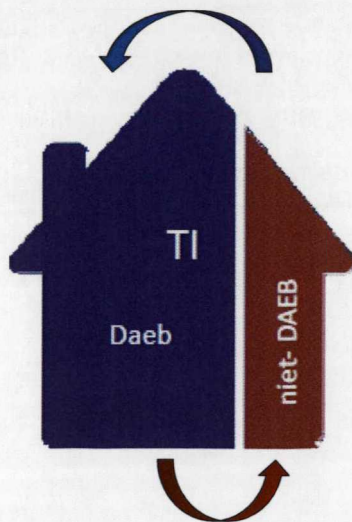
Startportefeuille



SPLITSEN/SCHIEDEN

- Dragen wel bij aan strategie t.b.v. primaire doelgroep
- Contracthuur <€800
- Een relatief lage marktwaarde om een VS-huur te vragen

500 van niet-DAEB naar DAEB



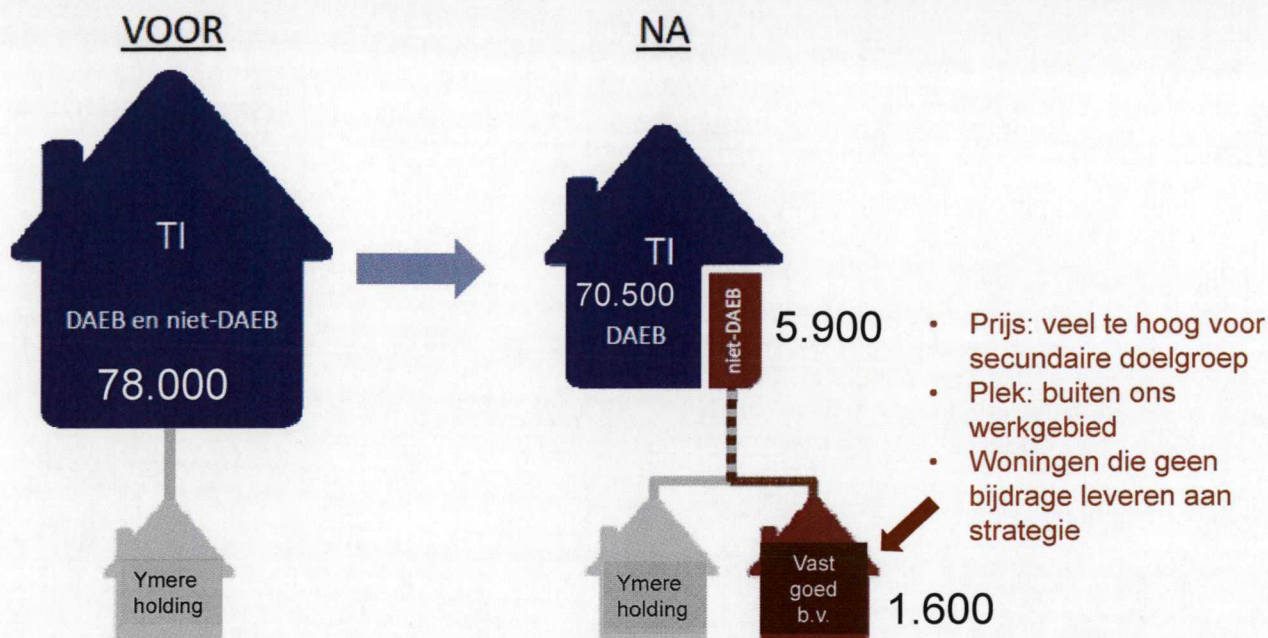
Sociale voorraad van Ymere groeit bij de start met 500 woningen

- Woningen die bijdragen t.b.v. secundaire doelgroep
- Of woningen die niet bijdragen aan strategie

2.800 van DAEB naar niet-DAEB

pagina 20

Ymere



Startportefeuille Ymere per gemeente

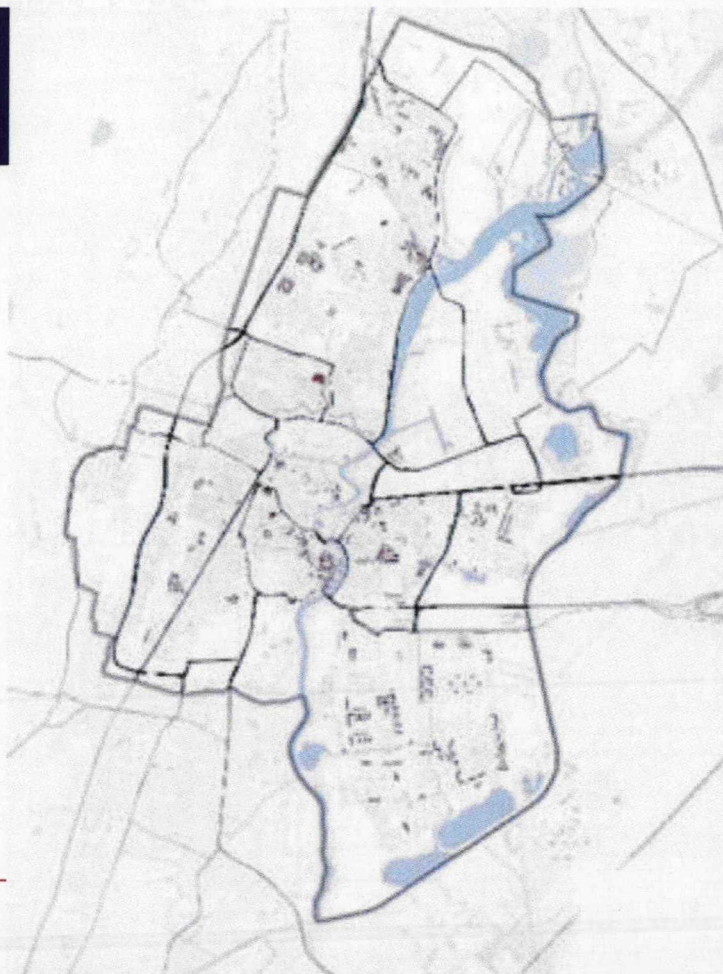


	DAEB	Niet-DAEB
Amsterdam	89%	11%
Haarlemmermeer	92%	8%
Haarlem	95%	5%
Haarlemmerliede/Spaarnwoude	86%	14%
Almere	95%	5%
Weesp	96%	4%
Gooisemeren (Muiden)	98%	2%
Overige gemeenten	80%	20%
Totaal	90%	10%

Haarlem



SPLITSEN/SCHIEDEN



pagina 23

Ymere



SPLITSEN/SCHIEDEN

4. Financiële uitkomsten



- Startportefeuille:
 - Circa 90% in de DAEB-tak
 - Circa 6% vrije sector + 4% nog te liberaliseren in de niet-DAEB tak
- Huidige (des)investeringsprogramma
- Geen besparingen op onderhoud
- TI DAEB vanaf 2018 financieel gezond
- Disclaimer



5. Vervolg





Ophalen zienswijze



- In de week van 18 juli verzending aanvraag zienswijze
 - Document concept ontwerpvoorstel (ca. 15 pagina's)
 - Factsheet gemeente Haarlem
 - Kerncijfers (D/ND, SH/VSH, nu/straks)
 - Portefeuille strategie
- Tussentijds overleg/vragen
- Definitieve zienswijze afgeven: 1 oktober

Ymere

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam



TNT Post
Port betaald

Gemeente Haarlem
Mevrouw J. Langenacker
Postbus 3333
2001 DH HAARLEM