



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Ymere  
t.a.v. Mevrouw G. Blok  
Postbus 2961  
1000 CZ Amsterdam

Datum 11 oktober 2016  
Ons kenmerk STZ/WWGZ/2016/438652  
Contactpersoon ECC Magré  
E-mail [emagre@haarlem.nl](mailto:emagre@haarlem.nl)

Geachte mevrouw Blok,

Door middel van deze brief reageren wij op uw ontwerp-voorstel scheiding DAEB/ niet- DAEB bezit dat u op 21 juli aan ons heeft toegestuurd, nadat u het aan ons heeft gepresenteerd.

Ymere kiest voor een hybride scheiding. Dit betekent dat onder de administratief afgescheiden niet-DAEB tak van de toegelaten instelling een nieuwe dochter wordt opgericht. Daarnaast blijft de bestaande nevenstructuur van de Holding in stand.

U heeft ons toegelicht hoe u tot deze keuze bent gekomen. Wij begrijpen - gelet op de diversiteit en omvang van uw bezit en activiteiten - dat u deze keus heeft gemaakt.

U heeft aangegeven de keuze tussen verdeling van woningen in DAEB en niet-DAEB te hebben gemaakt vanuit de Strategie 2016+ , geconcretiseerd naar een drietal kenmerken:

- plek (steden en stadsdelen, en buurten waar een aangesloten en substantieel bezit staat), :
- prijs (woningen met een te hoge marktwaarde),
- product.(streven naar gemengde wijken en gevarieerde woningportefeuille)

Van de 15% van de voorraad die niet bijdraagt aan de strategie behoort een deel tot de DAEB tak, en een deel niet. Het deel dat naar de niet-DAEB tak wordt overgebracht is bepaald aan de hand van het aantal WWS punten en een afweging op complexniveau aan de hand van de samenstelling naar DAEB en niet-DAEB. Er is ook een aantal woningen die nu niet-DAEB worden verhuurd, maar wel passen in de DAEB-tak van de strategie.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.  
Bezoekadres: Gedempte Oude Gracht 2, Haarlem  
[www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl)



## Haarlem

2

Deze afweging heeft geleid tot de volgende verdeling:

### Ymere

<b>Werkgebied</b>	78857	100%
Huidig aantal sociaal verhuurde woningen	73574	93%
Huidig aantal vrije sector huurwoningen	5283	7%
Totaal aantal woningen	78857	100%
DAEB woningen cf voorstel		90%
Niet-DAEB woningen		10%

<b>Haarlem</b>	9000	100%
Huidig aantal sociaal verhuurde woningen	8600	96%
Huidig aantal vrije sector huurwoningen	400	4%

Totaal aantal woningen	9000	100%
DAEB woningen cf voorstel	8500	94%
Niet-DAEB woningen	500	6%

U geeft daarnaast in de portefeuille strategie aan dat u de komende jaren woningen zal blijven verkopen en liberaliseren vanuit het streven naar gemengde wijken en de benodigde financiële opbrengst. Op langere termijn streeft u op portefeuilleniveau naar een dynamisch evenwicht: voor iedere woning die uit de sociale voorraad verdwijnt, wordt er een nieuwe sociale huurwoning aan de voorraad toegevoegd. U geeft ook aan dat nu nog niet te zeggen is wanneer dit vanuit het vanuit financieel perspectief mogelijk zal zijn.

Wij hebben uw voorstel beschouwd in het licht van de kaders die onze gemeenteraad heeft vastgesteld in Woonvisie 2012-2016, de door de gemeenteraad vastgestelde Aanvullende uitgangspunten Woonvisie 2012-2016, en het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016 – 2020. We hebben uw voorstel in relatie gebracht met de voorstellen van andere corporaties in Haarlem. Daarnaast zijn de voorstellen in grote lijnen besproken in het regionaal overleg met de wethouders uit de regio Zuid-Kennemerland/IJmond en de directeuren van de corporaties op 15 september 2016.

In het in juli in onze gemeenteraad vastgestelde RAP is de afspraak opgenomen dat de gemeenten zich inspannen om de voorraad sociale huurwoningen op regionaal niveau niet te laten krimpen ten opzichte van de voorraad in 2015, met de wetenschap dat herstructurering en verkoop noodzakelijk kunnen zijn voor het creëren van sociale en vitale wijken en het kwalitatief op peil houden van de voorraad.



Voorafgaand aan de vaststelling van het RAP heeft de gemeenteraad in januari van dit jaar een motie aangenomen die als uitgangspunt vaststelt dat het aanbod van sociale huurwoningen minimaal op het peil van 2013 moet worden gebracht. Bovenstaande betekent in feite dat het streven erop gericht is om het aantal sociale huurwoningvoorraad te doen toenemen.

Wij realiseren ons dat dit een hoge ambitie is. We zullen gezamenlijk moeten kijken welke mogelijkheden er zijn om het aanbod te laten toenemen, rekening houdend met de kwalitatieve wensen, en de wensen ten aanzien van de ongedeelde stad. We begrijpen ook dat er sprake moet zijn van een reële prijs/kwaliteitverhouding van verschillende woningen, en dat verhuur van woningen in de sociale huur met een te hoog kwaliteitsniveau tot ongewenste effecten leidt.

We hebben waardering voor het feit dat Ymere in het voorstel het aantal woningen dat, naast de reeds verhuurde vrije sectorwoningen, naar de niet-DAEB tak wordt overgebracht beperkt houdt en dat deze een stuk lager uitkomen dan in de eerdere liberalisatiedoelstellingen het geval was. Ook hebben we waardering voor het feit dat een aantal geliberaliseerde woningen weer teruggebracht wordt naar het DAEB-deel, en dat het bezit verspreid over de stad voor een groot deel in stand blijft.

Gelet op het feit dat:

- u aangeeft dat u streeft naar een dynamisch evenwicht, maar het nog niet duidelijk is wanneer de financiële mogelijkheden zo zijn dat dit gerealiseerd kan worden.
- ook als dit financieel mogelijk is, de mogelijkheden van nieuwbouw van sociale huurwoningen van corporaties nog niet vastliggen;
- de realisatie van deze nieuwbouw mede daarom pas over enige tijd tot uitvoering zal kunnen komen;
- de druk op de sociale woningmarkt de komende jaren onverminderd groot zal zijn;
- het terugbrengen van woningen uit de niet-DAEB naar het DAEB deel (gelet op het feit dat dit op basis van marktwaarde moet plaatsvinden) niet erg waarschijnlijk is;
- het overbrengen van woningen uit de DAEB tak naar de niet-DAEB tak bezwaren kent in verband met de financiering, maar dat er ook andere mogelijkheden zijn om opbrengsten vanuit deze categorie woningen te organiseren;

zijn wij van mening dat bij de scheiding er nu op gestuurd moet worden om het DAEB gedeelte zo groot mogelijk te maken.

Concreet komt dit erop neer dat we via deze zienswijze aangeven dat wij ervoor pleiten om de ingeschatte 100 woningen in Haarlem, die nu nog DAEB worden verhuurd en in het voorstel naar de niet-DAEB sector worden overgebracht, in de DAEB te behouden.

Voor wat betreft de scheiding ten aanzien van maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed volgt u in grote lijnen de wettelijke bepalingen. Wij hebben hier daarom geen opmerkingen over.



Haarlem

4

Uiteraard kunt u voor een toelichting contact met ons opnemen. We zijn met elkaar op constructieve wijze bezig om prestatie-afspraken te maken, we hebben vertrouwen dat we hierin tot goede afspraken zullen komen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Scholten

drs. J. Wienen