

Bijlage B: biedingen corporaties

Ymere

Activiteitenoverzicht 2017 Haarlem

Aan: Gemeente Haarlem (wethouders Langenacker en van Spijk) en Huurdersvereniging De Waakvlam (voorzitter van Galen)

Van: Ymere (Regiomanager Gerrie Blok)

Inleiding

In de lokale woonvisie beschrijft de gemeente Haarlem het volkshuisvestelijke beleid dat zij de komende jaren nastreeft. Haarlem heeft uitgesproken dat er voor de stad voldoende betaalbare sociale huurwoningen moeten worden behouden. Zij streeft ernaar om het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen te vergroten en de slaagkans op een sociale huurwoning toe te laten nemen. Van de corporaties wordt verwacht dat zij ook een bijdrage leveren aan de ongedeelde stad en meewerken aan een evenwichtiger verhouding tussen sociale huur in verschillende delen van de stad. Ymere wil als corporatie bijdragen aan het realiseren van dit beleid binnen de kaders van onze nieuwe ondernemingsstrategie en onze financiële mogelijkheden. Met dit activiteitenoverzicht geeft Ymere aan hoe en waar zij kan bijdragen (NWW art. 43, lid 1). Conform de woningwet stemmen we dit eerst af met onze huurdersvereniging de Waakvlam (NWW art. 43, lid 2). De woonvisie en dit activiteitenoverzicht zijn de basis waarop de gemeente Haarlem, de huurdersvereniging en Ymere prestatieafspraken maken.

Doorkijk na 2017

Het activiteitenoverzicht beschrijft concrete activiteiten van Ymere in Haarlem voor het jaar 2017 en geeft een globale doorkijk tot 2020. Dit activiteitenoverzicht en de gehanteerde aantallen en percentages zijn gebaseerd op onze laatste dPi (de prospectieve informatie), die we hebben opgesteld voor de periode 2016-2020. De aantallen en percentages zijn derhalve een prognose. De doorkijk kent na 2017 een grote mate van onzekerheid. De redenen daarvoor zijn:

- De doorkijk kent na 2017 een grote mate van onzekerheid. De nieuwe woningwet heeft grote impact op onze bedrijfsvoering (o.a. kostenverdeling), investeringen (o.a. markttoets), financiering (o.a. geborgd / ongeborgd) en classificatie van het vastgoed (DAEB/niet-DAEB, scheiden/splitsen).
- Regionalisering: als de regio Zuid-Kennemerland ervoor kiest zich als zelfstandige woningmarktregio te organiseren, mag Ymere haar huidige portefeuille beheren en onderhouden, maar niet uitbreiden. Wat de consequenties hiervan zijn, is onderwerp van gesprek tussen de gemeente Haarlem en Ymere.

Ymere in Haarlem in 2017 en verder

Dit activiteitenoverzicht behandelt de volgende thema's:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
2. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
3. Huisvesting van specifieke doelgroepen
4. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
5. Nieuwbouw en aankoop van woningen
6. Liberalisatie en verkoop
7. Financiële paragraaf o.b.v. dPi 2016-2020

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huur

Betaalbaarheid

Onze sociale huurwoningen wijzen we passend toe. Dit betekent dat huurtoeslagontvangers enkel woningen mogen huren tot de huurtoeslaggrens die voor hen geldt. Zij krijgen voorrang op de woningen onder de aftoppingsgrens (resp. € 586,68 en € 628,76, prijspeil 2016). Wij maken hiermee 70% tot 80% van ons sociale aanbod passend voor huurtoeslagontvangers, dat wil zeggen dat huurtoeslagontvangers in aanmerking komen voor dit deel van het vrijkomend aanbod. Dit was in 2015 nog 50%. Hiermee levert Ymere een bijdrage aan de betaalbaarheid voor onze huurders.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

We streven naar de juiste match tussen de huur van de woning en het inkomen van de huurder. Inkomens boven € 39.000,- krijgen meer huurverhoging, zodat we lagere inkomens kunnen ontzien. De doorstroomwet bepaalt dat opbrengsten van woningen waarvan de huur wordt verhoogd middels een Inkomensafhankelijke Huurverhoging niet in de Huursom worden meegenomen als deze opbrengsten worden ingezet voor in prestatieafspraken vastgelegde investeringen.

Beschikbaarheid

Het bezet houden van sociale huurwoningen door inkomens boven € 39.000, het zogenaamde scheefwonen, leidt ook tot knelpunten op de Haarlemse woningmarkt. Ymere streeft er net als de gemeente naar om doorstroming te bevorderen. Ymere streeft naar de juiste match tussen de huur van de woning en het inkomen van de huurder. Zij zet daar in 2017 de volgende middelen voor in:

- De makelaar: onze nieuwe afdeling Match & Markt zal zich toe gaan leggen op passende toewijzing en met name een proactieve begeleiding van doorstroming naar een meer passende woning, zowel qua inkomen, huishoudsamenstelling en levenssituatie. Dit betekent ook doorstroming van scheefwoners naar een vrije sector of koopwoning, zodat meer sociale woningen beschikbaar komen.
- De woonswitch: Binnen de vrije ruimte die beschikbaar is vanuit de huisvestingsverordening gebruikt Ymere de Woonswitch om een juiste match tussen de woningzoekende en de vrijkomende woning te bevorderen. Inzet is meer passend toewijzen op inkomen, huishoudgrootte en persoonlijke omstandigheden. Het doel is om meer uiteindelijk voor meer doorstroming te zorgen.
- Nieuwe vorm van woonruimte verdeling: Ymere is bezig met de ontwikkeling van een online platform voor woningruil. Het doel is om huurders die een andere woning zoeken onderling te matchen voor een woningruil.

2. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Kwaliteitsverbetering bestaand bezit

In 2017 investeren we in de verbetering van onze woningen aan de Delftlaan, Bisschop Callierstraat, Bavodorp, Rozenprieel, torenflat Engelandlaan en Braillelaan.

Naast projectmatige verbeteringen verbeteren we ons bezit ook met planmatig onderhoud (dak- en gevelonderhoud). In 2017 hebben we daarvoor € 1,2 miljoen beschikbaar in Haarlem. De begroting voor 2017 wordt in de 2^e helft van 2016 definitief vastgesteld.

- Veiligheidsborging

In Haarlem zijn we voornemens om in 2017 in onze woningen zo'n 3.700 brandmelders te installeren.

- Project Veilig verwarmen

De totale voorraad is geïnventariseerd op de aanwezigheid van open verbrandingstoestellen. In circa 300 woningen zijn of bestaat het vermoeden dat er gaskachels en/of geisers aanwezig zijn. In 2016 wordt gestart met de vervanging door HR-ketels met een doorloop naar 2017 en 2018. Voor de realisatie zijn wij echter wel afhankelijk van de toestemming van de huurders. Indien huurders de vervanging van hun open verbrandingssysteem weigeren, zal Ymere dit vanwege de veiligheids- en gezondheidsrisico's voorleggen aan de rechter. De rechter beoordeelt dit op individuele basis.

Duurzaamheid

- Labelsprongen Energielabels

De ambities van Ymere uit ondernemingsstrategie zijn de volgende:

- In 2020 heeft 50% van ons bezit een energielabel van minimaal B.
- In 2025 heeft minimaal 80% van onze woningen een goede verwarmingsinstallatie.
- De milieubelasting van onze werkzaamheden op het gebied van onderhoud, renovatie en sloop/nieuwbouw neemt de komende jaren af.

Mogelijke labelstappen worden verder gemaakt bij de uitvoering van woningverbetering bij mutatie en individuele woningverbetering. We verwachten zo in Haarlem in 2017 minimaal 2400 labelstappen te zetten.

- Zonnepanelen

Ymere heeft het initiatief genomen om samen met haar dakpartners een zogenaamde ESCO (Energy Service Company) ZonOpYmere op te richten. Dit voorjaar hebben we met de partners een intentieovereenkomst getekend. Hopelijk leidt dit in het najaar tot een operationele ESCO, die huurders kosteloos een aanbieding doet voor zonnepanelen, met een gunstiger elektriciteitsstarief. Met de ESCO hoopt Ymere de komende 6 jaar minimaal 8.500 woningdaken in ons werkgebied van zonnepanelen te voorzien. We kunnen in 2017 een prognose geven hoeveel huurders hier gebruik van gaan maken.

3. Huisvesting van specifieke doelgroepen

Huisvesten van urgenten

We stellen in Haarlem jaarlijks woningen beschikbaar die we direct toekennen aan urgenten (inclusief statushouders). De gemeente of het regionale urgentiekantoor meldt deze urgenten bij ons aan. We voeren daarmee het regionale urgentiebeleid uit. We maken op jaarbasis afspraken met de gemeente over aantallen te huisvesten statushouders.

Wonen met Zorg en ouderenhuisvesting

Ymere kiest in haar ondernemingsstrategie voor het huisvesten van een brede groep huurders. We realiseren dus geen nieuwbouwwoningen die uitsluitend voor één bepaalde klantgroep geschikt zijn. Om toch aan de vraag naar seniorenwoningen in Haarlem te voldoen, zoeken we naar mogelijkheden binnen het huidige bezit. De verordening van Zuid-Kennemerland laat toe dat we daar voorrang mogen geven aan senioren vanaf 65 jaar. Momenteel doen we dat voor een flink aantal voor ouderen geschikte wooncomplexen in de wijken en dat zullen we ook in 2017 voortzetten.

4. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid

In al onze buurten bewaken onze huismeesters en gebiedsbeheerders het basisniveau van schoon, heel, veilig en groen. Leefbaarheidsprojecten in het kader van een (integrale) wijkaanpak doen we alleen nog gezamenlijk én in cofinanciering met gemeente en andere stakeholders

In 2017 zullen wij op het gebied van leefbaarheid Haarlem breed voornamelijk inzetten op Schoon, heel en veilig. Hierbij zullen we in Schalkwijk en Haarlem-Oost waar mogelijk gebruik maken van het Buurtbedrijf dat in 2018 zal verzelfstandigen. Ook zullen we in deze twee gebieden nog inzetten op complexgerichte aanpak en een aantal leefbaarheidsprojecten zoals Rebut en buurtvaders Meerwijk oppakken. En in Haarlem Noord zetten we naast Schoon, heel en veilig voornamelijk in op het stimuleren van Zelfbeheer projecten.

Maatschappelijk vastgoed

We exploiteren het maatschappelijk vastgoed wat we hebben door. We breiden deze portefeuille niet uit.

5. Nieuwbouw en aankoop van woningen

Nieuwbouw

Ymere heeft in Haarlem voor 2017 geen nieuwbouwplannen voor sociale huurwoningen op stapel staan. Wel starten we met de voorbereiding voor nieuwbouw in het Rozenprieel waar we in 2018 kunnen starten met de bouw.

In 2017 starten we met de bouw van 31 koopwoningen in Meerwijk samen met onze co-maker.

Aankoop

Ymere heeft geen plannen om woningen aan te kopen in Haarlem in 2017.

6. Verkoop en liberalisatie

Verkoop bestaand bezit

Verkoop van bestaand bezit blijft nodig om te kunnen investeren in woningverbetering en nieuwbouw. Het is een middel om variatie aan te brengen in onze woningportefeuille en een essentieel onderdeel van ons financiële huishoudboekje. Door deze verkoop krimpt de totale portefeuille van Ymere en dus ook in Haarlem. In Haarlem zet Ymere in op 462 verkopen in 5 jaar (2016-2020). We focussen hierbij op verkoop aan zittende huurders en de lage middeninkomens, we zijn hier echter ook afhankelijk van wat er leegkomt. Wij verkopen in de postcode gebieden: 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2019, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2027 en 2063.

Liberalisatie

Voor de zelfstandige sociale huurwoningen die Ymere na vrijkomst liberaliseert, geldt het volgende:

- Tenminste 75% wordt aangeboden in het middensegment huur (tot € 850,-).
- De woningen met middensegment huur worden met voorrang aangeboden aan huishoudens met een laag middeninkomen (tot € 43.786, prijspeil 2015).

In de periode tot en met 2020 verwachten we 159 woningen te liberaliseren. Dit aantal is bij benadering. We zijn hier ook afhankelijk wat er leegkomt. We liberaliseren in de postcodegebieden 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2019, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2027 en 2063.

7. Financiële paragraaf o.b.v. dPi 2016-2020

Ymere moet naar redelijkheid bijdragen aan het woonbeleid in de gemeentes waar zij bezit heeft. Een eis daarbij is dat Ymere financieel gezond blijft. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties beoordeelt Ymere hierop. Een goede graadmeter voor de financiële gezondheid van corporaties zijn de financiële kengetallen, zoals opgesteld door het WSW. De minister ontwikkelt in de komende maanden een methodiek om in ieder geval de investeringscapaciteit op corporatieniveau uit te rekenen. Deze is op moment van schrijven nog niet beschikbaar.

Financiële kengetallen Ymere:

Financiële kengetallen cf. WSW (FMP/DPI)		2016	2017	2018	2019	2020
	Norm					
ICR	Minimaal 1,40	1,42	1,49	1,55	1,68	1,86
DSCR	Minimaal 1,00	1,11	1,20	1,19	1,24	1,33
Loan-to-Value	Maximaal 75%	75%	70%	66%	65%	63%
Solvabiliteit	Minimaal 20%	24%	27%	31%	32%	34%
Dekkingsratio	Maximaal 50%	26%	24%	23%	23%	22%

Alle financiële kengetallen zijn conform de eisen, zoals gesteld door onze toezichthouders. Ze liggen voor 2016 dicht tegen de grenswaarden aan. Dat bevestigt het beeld dat Ymere de financiële ruimte optimaal benut ten behoeve van de volkshuisvesting.

Het activiteitenoverzicht beschrijft concrete activiteiten van Ymere in Haarlem voor het jaar 2017 en geeft een globale doorkijk tot 2020. Dit activiteitenoverzicht en de gehanteerde aantallen en percentages zijn gebaseerd op onze laatste dPi (de prospectieve informatie), die we hebben opgesteld voor de periode 2016-2020. De aantallen en percentages zijn derhalve een prognose. De doorkijk kent na 2017 een grote mate van onzekerheid. De nieuwe woningwet heeft grote impact op onze bedrijfsvoering (o.a. kostenverdeling), investeringen (o.a. markttoets), financiering (o.a. geborgd /ongeborgd) en classificatie van het vastgoed (DAEB/niet-DAEB, scheiden/splitsen).

Toelichting financiële kengetallen

ICR, Interest Coverage Ratio: in hoeverre de corporatie in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

DSCR - Debt Service Coverage Ratio: in hoeverre de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, haar aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.

LtV – Loan-to-value: meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.

Solvabiliteit: meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.

Dekkingsratio: meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.

Bijlage: Schematische weergave van activiteiten van Ymere in Haarlem

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad van Ymere weer.

Woningvoorraad			
Ontwikkeling woningvoorraad			
	Haarlem 2017	Haarlem 2016 - 2020	Ymere 2016 - 2020
Aantal woningen 31-12-2015	n.v.t.	9.091	79.652
Sociale huurwoningen 31-12-2015	n.v.t.	8.678	74.406
Geliberaliseerd tot €850,-	n.v.t.	46%	47%
Geliberaliseerd tot €977,-	n.v.t.	36%	30%
Geliberaliseerd boven €977,-	n.v.t.	18%	23%
Nieuwbouw huur	0	35	1.223
Sloop t.b.v. nieuwbouw	0	0	597
Verkoop	88	462	4.208
Verkoop < €200.000	n.v.t.	78%	71%
€200.000 < Verkoop < €250.000	n.v.t.	19%	22%
Verkoop > €250.000	n.v.t.	3%	7%
Mutatie voorraad	-88	-427	-3.582
Aantal woningen 31-12-2020	n.v.t.	8.664	76.070
Liberalisaties	32	159	1.471
Liberalisaties tot €850,-	18	91	883
Liberalisaties tot €977,-	9	45	441
Liberalisaties boven €977,-	5	23	147
Sociale huurwoningen 31-12-2020	n.v.t.	8.092	69.353

De aantallen en percentages zijn een prognose. We zijn hierin afhankelijk van wat er leeg komt. Dit overzicht is gebaseerd op onze laatste dPi (de prospectieve informatie), die we hebben opgesteld voor de periode 2016-2020. De doorkijk kent na 2017 een mate van onzekerheid.

Toelichting:

- Aantal huurwoningen: aantal huurwoningen in bezit van Ymere op 31-12-2015
- Sociale huurwoningen: aantal sociale huurwoningen in bezit van Ymere op 31-12-2015
- Geliberaliseerd tot: geeft inzicht in de prijsklassen van huidig geliberaliseerde bezit
- Verkoop: geeft inzicht in aantal te verkopen woningen uit de bestaande voorraad met prijsklassen.
- Mutatievoorraad: geeft inzicht in ons huurbeleid van komende verhuringen. Aantallen zijn hier bij benadering. We zijn hierin afhankelijk van wat er leeg komt.
 - Aantal woningen: hoeveel woningen we 31-12-2020 verwachten te hebben
 - Liberalisaties: hoeveel woningen we verachten te liberaliseren en in welke prijsklasse
 - Sociale huurwoningen: hoeveel sociale huurwoningen we 31-12-2020 verwachten te hebben

Onderstaande tabel geeft de toevoegingen van koopwoningen van Ymere in Haarlem weer.

Overige projectontwikkeling			
	Haarlem 2017	Haarlem 2016 - 2020	Haarlem 2016 - 2020 (aandeel Ymere)
Nieuwbouw koopwoningen		400	160
tot €200.000	6	212	60
tot €250.000	33	182	94
tot €300.000	0	0	0
boven €300.000	0	6	6

Het totaal van 400 koopwoningen is een bruto getal. Dat wil zeggen dat Ymere bij een aantal ontwikkelingen (Entree, Meerwijk) in ontwikkelcombinaties werkt. De rechter kolom geeft de omrekening weer wat het aandeel van Ymere hierin is.

Elan

Overzicht voorgenomen activiteiten

Haarlem 2017-2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	3
2.1	<i>Betaalbaarheid</i>	3
2.2	<i>Beschikbaarheid</i>	3
3	Ongedeelde stad	8
3.1	<i>Aanpassing vastgoed strategieën</i>	8
3.2	<i>Herstructurerings in Haarlem-Oost</i>	8
3.3	<i>Schalkwijk midden</i>	9
3.4	<i>Nieuwbouw in Haarlem-West</i>	9
3.5	<i>Leefbaarheid</i>	9
4	Kwaliteit & duurzaamheid	11
4.1	<i>Onderhoud</i>	11
4.2	<i>Energetische kwaliteit woningvoorraad</i>	11
4.3	<i>Duurzame energieopwekking</i>	12
5	Huisvesting specifieke doelgroepen	13
5.1	<i>Wonen en zorg</i>	13
5.2	<i>Huisvesten specifieke doelgroepen</i>	13
6	Nieuwbouw en acquisitie	14
6.1	<i>Vastgoed investeringen</i>	14
7	Liberalisatie en verkoop	15
7.1	<i>Verhuurportefeuille - markt</i>	15
7.2	<i>Verkoopportefeuille</i>	15
8	Financiën	16
8.1	<i>Financieel beleid</i>	16
8.2	<i>Geprognostiseerde kasstromen</i>	16
8.3	<i>Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)</i>	17
8.4	<i>Autoriteit woningcorporaties</i>	17
9	Bijlage	19
	<i>Sociale woningportefeuille per postcode & bestemming in aantallen</i>	19

1 Inleiding

Voor u ligt de bieding van Elan Wonen aan de gemeente Haarlem voor de jaren 2017 tot en met 2021. De Woonvisie 'Haarlem, duurzame ongedeelde woonstad' en de eerder dit jaar aangenomen moties van de gemeenteraad vormen hiervoor belangrijke uitgangspunten.

Elan Wonen ziet met de gemeente de volgende ontwikkelingen in Haarlem:

- Toenemende druk op de woningmarkt.
- Oplopende wachttijden voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag.
- Toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.
- Toename van het aantal statushouders.
- Stagnerende uitstroom van cliënten uit zorginstellingen.
- Toenemende roep vanuit de samenleving voor vermindering CO₂-uitstoot.

Met het oog op de genoemde ontwikkelingen heeft Elan Wonen een aantal belangrijke keuzes gemaakt.

De doelgroep van beleid bestaat uit huurders en woningzoekenden die aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. Hierbij is er bijzondere aandacht voor senioren of andere mensen die zorg in huis nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen.

Transformatie van de woningportefeuille vindt plaats om het woningaanbod qua huurprijs, grootte en comfort beter aan te laten sluiten op de behoeften van de doelgroep.

Daarnaast zet Elan Wonen zich via differentiatie van het woningaanbod op wijkniveau in om bij te dragen aan het ideaal van 'ongedeelde stad'. Tenslotte wordt binnen de sociale woningportefeuille gestreefd naar een reële prijs-kwaliteitverhouding om ook op lange termijn voldoende betaalbare woningen te kunnen blijven bieden aan woningzoekenden.

De praktische uitwerking van deze keuzes in de komende jaren is als volgt:

- Nieuwbouw van ongeveer 120 betaalbare en compacte woningen in Slachthuiswijk blok V.
- Toewijzing van een deel van deze woningen aan cliënten van zorginstellingen.
- Bouw van 164 betaalbare tijdelijke woningen in Delftwijk waarvan 50% is bestemd voor statushouders.
- Bouw van 117 eengezinswoningen in Boerhaavewijk voor duurdere sociale huur en sociale koop.
- Verbeteren van de energetische kwaliteit van gemiddeld label D naar label C door renovatie en nieuwbouw.
- Verkoop van dure vrije sector woningen.
- Voorlopig aanhouden van 775 woningen voor verhuur aan (lage) middeninkomens.
- Voeren van gematigd huurprijsbeleid en huurverhogingsbeleid waarbij een reële en uniforme prijs-kwaliteitverhouding het uitgangspunt is.

In het voorliggende rapport zijn de genoemde keuzes en praktische uitwerkingen verder toegelicht. Wij menen met deze bieding een goede aanzet te geven voor het overleg over de prestatieafspraken. Wij nodigen gemeente en bewonersraad uit om hierover met ons in gesprek te gaan.

Chris Schaapman
Directeur-bestuurder

2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

2.1 Betaalbaarheid

Betaalbaar wonen is van belang voor zowel zittende huurders als woningzoekenden. Zittende huurders hebben belang bij gematigde huurverhogingen, woningzoekenden juist bij gematigde streefhuren.

Elan Wonen kiest ervoor om het huurprijverschil tussen beide groepen te verkleinen. Daarom zijn de afgelopen jaren de netto huren van zittende huurders verhoogd door boveninflatoire en inkomensafhankelijke huurverhogingen. Recentelijk heeft Elan Wonen de streefhuren verlaagd van woningen die nu en na mutatie sociaal worden verhuurd. De huur voor deze nieuwe bewoners bedraagt 85% van de maximale huurprijs volgend uit het woningwaarderingstelsel. Zittende bewoners van deze woningen in Haarlem betalen momenteel een gemiddelde netto huurprijs van 77%.

In 2016 heeft Elan Wonen voor de lage- en middeninkomenscategorie een huurverhoging van maximaal inflatie plus 0,4% doorgevoerd. Alleen voor de hoogste inkomenscategorie is een inkomensafhankelijke huurverhoging van inflatie plus 4% doorgevoerd. Elan Wonen continueert de komende jaren het beleid van inkomensafhankelijke huurverhogingen voor huishoudens die inmiddels een hoger inkomen hebben maar graag in hun bestaande sociale huurwoning blijven wonen. Hiermee wordt het resterende huurprijverschil verder verkleind en tevens investeringsruimte gecreëerd die wordt aangewend voor aanvullende nieuwbouw voor de doelgroep.

De huurverhoging voor huishoudens met een bescheiden inkomen blijft de komende jaren beperkt tot ongeveer 0,3% boven inflatie. Via de huursombenadering worden huurders waarvan de netto huur al dicht bij de streefhuur ligt ontzien. De andere huurders krijgen een iets grotere huurverhoging om de netto huur meer in lijn te brengen met de kwaliteit van de woning.

De bewonersraad heeft vroegtijdig en actief geparticipeerd bij de ontwikkeling van het nieuwe streefhuurprijsbeleid, de huurverhoging 2016 en de invulling van de huursombenadering voor komende jaren. Deze aanpak komt voort uit nieuw participatiebeleid en is succesvol gebleken.

Energielasten zijn een belangrijk onderdeel van de totale woonlasten van huurders. Daarom investeert Elan Wonen in het verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad (zie verder onder 4.2). Om de energetische kwaliteit van zoveel mogelijk woningen te kunnen verbeteren kiest Elan Wonen ervoor om tenminste de helft van de verwachte besparing in euro's door te berekenen aan bewoners.

2.2 Beschikbaarheid

2.2.1 Samenstelling woningportefeuille naar kwaliteit en bestemming

De druk op de woningmarkt in Haarlem en omgeving is onverminderd groot. De trek naar de stad en de toename van het aantal kleine huishoudens lijken zich door te zetten. We zien een grote discrepantie tussen de vraag naar comfortabele woningen voor kleine huishoudens met een betaalbare huur enerzijds en het huidige woningaanbod van Elan Wonen anderzijds.

Om deze discrepantie te verkleinen ziet Elan Wonen zich gesteld voor een ambitieuze maar haalbare transformatieopgave. Deze opgave wordt gerealiseerd door aanvullende nieuwbouw en betere benutting van de huidige voorraad.

Elan Wonen heeft recent streefhuren naar beneden bijgesteld om op die manier de geconstateerde discrepantie op korte termijn te verkleinen. Daarnaast is de samenstelling van de verkoopportefeuille gewijzigd. Dit betekent dat Elan Wonen woningen gaat verkopen die niet passen bij de (inkomens) situatie van onze primaire doelgroep. Woningen die wel geschikt zijn voor sociale verhuur worden juist uit verkoop genomen. De verkoopopbrengsten worden aangewend voor nieuwbouwinvesteringen in compacte en comfortabele woningen die tegen een betaalbare huurprijs verhuurd kunnen worden.

De woningportefeuille van Elan Wonen bestaat uit woningen van uiteenlopende woonkwaliteit. Elan Wonen heeft voor iedere woning een strategie vastgesteld. De woninggrootte, het woningtype maar ook de uitgangspunten van 'ongedeelde stad' lagen hieraan ten grondslag.

In het volgende overzicht wordt de samenstelling van de woningportefeuille getoond van het aantal sociaal verhuurde woningen naar kwaliteitscategorieën op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). Tevens wordt hierbij de strategie getoond.

Kwaliteit in WWS-punten	Sociale huur	Vrije huur	Sloop	Verkoop	Totaal
< 145	2.390		340	120	2.850
146-169	990			20	1.010
170-199	220	580		30	830
> 200		40		90	130
Sociale woningportefeuille medio 2016	3.600	620	340	260	4.820

De woningen met een woonkwaliteit boven 145 WWS-punten kunnen geliberaliseerd worden. Per saldo wordt 2/3 deel van deze woningen behouden voor sociale verhuur. De overige woningen worden, net als de woningen met een zeer hoge woonkwaliteit (> 200 WWS-punten), na mutatie verkocht of aangehouden voor vrije verhuur.

Sloop vindt plaats in Boerhaavewijk en Slachthuisbuurt. Zie verder onder 6.1.1

De 120 verkoopwoningen in de kwaliteitscategorie minder dan 145 WWS-punten betreffen voor het grootste gedeelte woningen in de Amsterdamsewijk die na funderingsherstel worden verkocht als kluswoning. Aan dit besluit uit eerdere jaren wordt vastgehouden ter bevordering van differentiatie in deze wijk. Zie verder onder 7.2.2.

2.2.2 Samenstelling woningportefeuille naar huurcategorie in de tijd

De omvang van de sociale woningportefeuille wijzigt de komende jaren door sloop, nieuwbouw, verkoop en liberalisatie. De samenstelling van de woningportefeuille naar huurcategorie wijzigt daarnaast ook door harmonisatie van huurprijzen na huurmutatie.

In het volgende overzicht wordt de omvang en samenstelling getoond van het aantal sociaal verhuurde woningen, nu en over 5, 10 en 15 jaar.

Netto huurprijs categorie	huurgrens				
	2016	huidig	2020	2025	2030
< lage aftoppingsgrens	€ 587	3.370	2.930	2.730	2.630
< hoge aftoppingsgrens	€ 629	520	640	700	730
> hoge aftoppingsgrens	€ 711	930	1.030	1.170	1.170
Sociale woningportefeuille		4.820	4.600	4.600	4.530

De sterke daling van het aantal sociaal verhuurde woningen in de eerste jaren wordt veroorzaakt door sloop waarvoor de vervangende nieuwbouw gedeeltelijk pas plaatsvindt in de periode na 2020. Daarnaast worden de komende jaren veel kluswoningen verkocht.

In de huidige woonvisie en prestatieafspraken is de behoefte aan sociale verhuur in Haarlem gesteld op 18.000 woningen. Het aandeel van Elan Wonen daarin is 23%, wat neerkomt op 4.140 woningen. Het medio 2014 verschenen rapport 'Verschuivende woningbehoefte' van RIGO maakt echter duidelijk dat een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen in Zuid-Kennemerland verwacht wordt. Bij een behoefte van 20.000 of 21.700 woningen bedraagt het aandeel van Elan Wonen respectievelijk 4.600 of 4.990 woningen.

De nieuwbouwpoging tot 2025 komt daarmee maximaal uit op 390 sociale huurwoningen bovenop de reeds bestaande ontwikkelplannen. Dat komt neer op 40 woningen extra per jaar. Dit is ambitieus maar achten we in samenwerking met de gemeente wel haalbaar.

2.2.3 Nieuwe verhuringen en passend toewijzen

Voor woningzoekenden is vooral het aantal betaalbare woningen van belang dat vrij komt voor nieuwe verhuring. Dat kan een gemuteerde woning of een nieuwbouwwoning zijn.

Het volgende overzicht toont de omvang en samenstelling van de woningportefeuille met de strategie 'sociaal verhuren' naar streefhuurprijscategorie voor de komende vijf jaar. De geplande nieuwbouwwoningen in Boerhaavewijk, Slachthuiswijk en Delftwijk (zie onder 6.1.1) zijn hierin verwerkt.

Tevens wordt het aantal verwachte nieuwe verhuringen getoond voor bestaande- en nieuwbouw woningen. Bij bestaande woningen is uitgegaan een mutatiegraad van 5%.

Streefhuurprijs categorie	2017	2018	2019	2020	2021
< lage aftoppingsgrens	2.040	2.120	2.120	2.120	2.120
< hoge aftoppingsgrens	850	890	890	890	890
< liberalisatiegrens	910	990	990	1.020	1.020
Woningportefeuille - sociaal verhuren	3.800	4.000	4.000	4.030	4.030
Verwachte nieuwe verhuringen	360	390	200	230	200

De gemeente wenst jaarlijks 900-1000 sociale huurwoningen in Haarlem beschikbaar te krijgen voor woningzoekenden. Het aandeel van Elan Wonen zou 23% ofwel 210-230 woningen zijn. De komende vijf jaren wordt hieraan ruim voldaan.

Het afgelopen halfjaar heeft Elan Wonen gewerkt met flexibele aanvangshuren. Dit was nodig om onder de nieuwe regelgeving rondom passend toewijzen de slaagkansen van woningzoekenden met recht op huurtoeslag op peil te houden. Aanpassing van het streefhuurprijsbeleid heeft geleid tot een gewijzigde samenstelling van de sociale woningportefeuille waardoor het hanteren van flexibele aanvangshuren niet meer nodig is.

Woningzoekenden met recht op huurtoeslag kunnen aanspraak maken op een woning onder de lage aftoppingsgrens (1- en 2-persoonshuishoudens) of onder de hoge aftoppingsgrens (3- en meerpersoonshuishoudens). Van het totaal aantal woningen dat wordt aangehouden voor sociale verhuur is minimaal 70% na mutatie onder de regels van 'passend toewijzen' bereikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag.

Woningzoekenden die aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning maar geen recht op huurtoeslag hebben kunnen bij Elan Wonen terecht in alle woningen die sociaal worden aangeboden.

Elan Wonen maakt geen gebruik van de tijdelijke ruimte om meer sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874. Dit vanwege de schaarste op de sociale huurwoningmarkt voor onze doelgroep. Voor huishoudens met een inkomen boven de EU-inkomensgrens (2016: € 35.739) heeft Elan Wonen vrije markt woningen in portefeuille.

2.2.4 Energetische kwaliteitsverbeteringen

Energetische kwaliteitsverbeteringen resulteren binnen het woningwaarderingstelsel tot toename van het aantal punten en daardoor tot verhoging van streefhuren.

De combinatie van energetische verbeteringen, verhoging van streefhuren en regels rondom 'passend toewijzen' kan binnen ons huidige streefhuurprijsbeleid leiden tot afnemende beschikbaarheid van betaalbare woningen voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag.

Minister Blok onderkent inmiddels de remmende werking van passend toewijzen op het verduurzamen van sociale huurwoningen. Daarom heeft de minister recentelijk aangegeven te willen onderzoeken op welke wijze de passendheidstoets kan worden aangepast om dit onwenselijke neveneffect te voorkomen.

Zie onder 4.2 voor meer informatie over onze energetische kwaliteitsambities.

2.2.5 Verbeteren benutting huidige voorraad

Elan Wonen streeft ernaar dat bewoners passend wonen voor wat betreft inkomen, huishoudgrootte en fysieke mogelijkheden. In het woningbezit van Elan Wonen in Haarlem zien we echter dat:

- woningen met een sociale huurprijs worden bewoond door huishoudens met een hoger inkomen (bijna 25%);
- eengezinswoningen worden bewoond door kleine huishoudens (> 50%);
- senioren wonen in woningen met een trap (48% van 75⁺ers).

Elan Wonen zet al geruime tijd de volgende instrumenten in om passend wonen te bevorderen en zo de bestaande sociale woningvoorraad beter te benutten:

- reële prijs-kwaliteitverhouding sociale huurwoningen;
- inkomensafhankelijke huurverhoging voor hogere inkomens;
- verhuren van aantrekkelijke woningen op de vrije markt voor middeninkomens;
- maatwerk⁺ : een regeling voor senioren met een verhuiscens naar een traploze woning.

Bij Maatwerk+ gaat het er in eerste instantie om dat senioren naar tevredenheid gaan wonen in een woning waar ze langer zelfstandig in huis kunnen blijven wonen. De woningen die door deze verhuisbeweging vrij komen kunnen voorzien in passende huisvesting voor (jonge) gezinnen.

De wet Doorstroming huurmarkt die per 1 juli 2016 van kracht is biedt aanvullende mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Elan Wonen staat hier in beginsel positief tegenover en onderzoekt momenteel welke instrumenten het meest kunnen bijdragen aan betere benutting van de huidige woningvoorraad.

Daarnaast blijft Elan Wonen zich actief inzetten om woonfraude te voorkomen, op te sporen en tegen te gaan. Ook blijven we ons inspannen om vermijdbare leegstand te minimaliseren.

3 Ongedeelde stad

Elan Wonen onderschrijft de uitgangspunten van Ongedeelde stad. Elan Wonen kan de vitaliteit in Haarlemse wijken bevorderen door in de wijken een meer gevarieerd woningaanbod na te streven. Dit vanuit de gedachte dat een gevarieerd woningaanbod leidt tot differentiatie van inkomensniveaus.

3.1 Aanpassing vastgoed strategieën

De snelste manier om het woningaanbod te verbreden is door aanpassing van bestaande vastgoed strategieën. Elan Wonen heeft daarom in de recente herziening van de strategieën het uitgangspunt van Ongedeelde stad meegenomen. Met name in Haarlem-West heeft dit geresulteerd in forse aanpassingen waarmee per saldo 127 woningen worden behouden voor sociale verhuur. Het volgende overzicht toont de strategieën en de strategiewijzigingen van de woningportefeuille in Haarlem-West.

Haarlem - West	Sociale huur	Vrije huur	Verkoop	Totaal
Strategie eind 2015	473	203	173	849
Strategiewijziging verhuur	81	-81		-
Strategiewijziging verkoop	46	-8	-38	-
Strategie medio 2016	600	114	135	849

De woningportefeuille van Elan Wonen in Haarlem-Oost is met 4261 woningen vijfmaal zo groot. De doorgevoerde strategie-aanpassingen zijn hier relatief gering. Per saldo zijn in Haarlem-Oost 111 woningen teruggenomen uit verkoop en daarmee behouden voor sociale verhuur, 86 dure huurwoningen toegevoegd aan de verkoopportefeuille en 37 woningen toegevoegd aan de verhuurportefeuille-markt.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van de nieuwe strategieën op wijk- en postcodeniveau.

3.2 Herstructurerings in Haarlem-Oost

In drie aandachtswijken in Haarlem-Oost vinden meerjarige herstructurerings plaats waarbij verbreding van het woningaanbod een belangrijk uitgangspunt is.

3.2.1 Amsterdamsewijk

In de Potgieterbuurt en Van Zeggelenbuurt is de afgelopen jaren met een combinatie van ingrepen verbreding van het woningaanbod gerealiseerd. De komende jaren zet deze ontwikkeling zich door. Er worden 113 woningen verkocht als kluswoning nadat funderingsherstel heeft plaatsgevonden (zie verder onder 7.2.2).

3.2.2 Boerhaavewijk

Ook Boerhaavewijk kent een eenzijdig woningaanbod van voornamelijk sociale huurwoningen met een vlakke uitstraling. Recentelijk zijn drie appartementengebouwen grondig gerenoveerd waarbij de entrees een facelift hebben gekregen en er 30 vrije sector maisonnettes zijn toegevoegd.

In 2017 wordt gestart met verdere verbreding van het woningaanbod door sloop van portieketagewoningen en vervangende nieuwbouw van eengezinswoningen die deels sociaal verhuurd en deels sociaal verkocht worden.

Voor de jaren daarna worden plannen ontwikkeld voor de aanpak van nog eens 84 portieketagewoningen. Zie verder onder 6.1.1 voor meer informatie over de voorgenomen programmering.

3.2.3 Slachthuiswijk

Samen met collega corporaties wordt hier een meer gedifferentieerde wijk gerealiseerd. Op het reeds braakliggende perceel blok Va wordt gewerkt aan een ontwikkelplan bestaande uit compacte sociale huurwoningen met een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens. Zie verder onder 6.1.1.

Blok Vb wordt verkocht aan een marktpartij die naar verwachting 21 eengezinswoningen voor de koopmarkt gaat realiseren.

3.3 Schalkwijk midden

In dit omvangrijke planontwikkelingsgebied in Haarlem-Oost werken woningcorporaties, marktpartijen en gemeente aan herontwikkeling. Elan Wonen heeft in 2007/2008 samen met Pré Wonen en Ymere het voormalige belastingkantoor, twee garagebedrijven en enkele woningen aangekocht.

Er wordt momenteel gewerkt aan de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige visie. Omdat het omringende gebied zich kenmerkt door een (te) grote concentratie sociale woningen is verbreding van het woningaanbod met koop- en duurdere huurwoningen gewenst. Tegelijkertijd is er grote behoefte aan toevoeging van sociale huurwoningen in Haarlem. In het uiteindelijke ontwikkelplan speelt deze afweging een belangrijke rol. In 2018 zal er meer duidelijkheid komen over de programmering.

De investeringen in dit gebied zijn niet verwerkt in de aangepaste financiële meerjarenbegroting onder 8.2 en ook niet meegenomen in de portefeuilleprognoses onder 2.2.2, 2.2.3 en 4.2.1

3.4 Nieuwbouw in Haarlem-West

Elan Wonen zou graag toevoegende nieuwbouw van sociale huurwoningen realiseren in Haarlem-West maar beschikt daar momenteel niet over grondposities. Elan Wonen beschikt wel over grondposities in Haarlem-Oost (Baden Powellstraat / Thomas Morestraat) waarvoor nog geen concrete herontwikkelplannen bestaan. Samen met de gemeente kan grondruil onderzocht worden dan wel afspraken over de programmering worden gemaakt.

3.5 Leefbaarheid

Verbetering van de vitaliteit in wijken door middel van aanpassingen van het woningaanbod vergt een meerjarige inspanning. Daarom blijft Elan Wonen inzetten op verbetering van de leefbaarheid.

Het leefbaarheidsbeleid van Elan Wonen is erop gericht om de woonomgeving van onze woningen blijvend positief te laten bijdragen aan het woongenot van onze bewoners. Wij onderkennen dat wijken en buurten van elkaar verschillen. Iedere wijk en buurt heeft een eigen identiteit met de daarbij behorende dynamiek en mogelijke problematiek. Afhankelijk van de door onze wijkcoaches en wijkbeheerder gesignaleerde behoefte verschilt de inzet per wijk of buurt. Met de gemeente wordt samengewerkt in interim beheergroepen.

In Haarlem heeft Elan Wonen vier wijkcoaches en vijf wijkbeheerders die samen met bewoners zorgen voor een woonomgeving die schoon, heel en veilig is en blijft. Wijkbeheerders hebben daarin een signalerende en stimulerende functie. Zij zijn zichtbaar aanwezig in de wijk, houden toezicht en zijn makkelijk aanspreekbaar voor bewoners. Ook hebben zij behorende taken in een aantal complexen.

De werkzaamheden van de wijkcoaches op het gebied van leefbaarheid zijn meer regisserend van aard. Zij onderhouden onder meer contacten met gemeenten, wijkraden, zorg- en welzijnsorganisaties en politie ten behoeve van signalering en verwijzing. Daarnaast pakken zij overlast en woonfraude aan, voeren het participatiebeleid uit en ondersteunen en verwijzen zij bewoners bij betaalproblemen om huisuitzetting te voorkomen.

4 Kwaliteit & duurzaamheid

4.1 Onderhoud

Elan Wonen heeft altijd een hoog onderhoudsniveau nagestreefd omdat goed onderhoud een directe relatie heeft met bewonerstevredenheid. In vergelijking met collega-corporaties en marktpartijen zijn de uitgaven voor planmatig onderhoud bij Elan Wonen daardoor hoog. Om deze onderhoudsuitgaven te verminderen en tegelijkertijd de hoge bewonerstevredenheid zoveel mogelijk te behouden wordt de pilot 'risicogericht onderhoud' uitgevoerd. In Haarlem vindt de pilot plaats in een appartementencomplex in Meerwijk. Aan de hand van gedetailleerde conditiemetingen wordt variatie aangebracht in het onderhoudsniveau van de onderscheiden gebouwonderdelen op basis van risico inschattingen.

4.2 Energetische kwaliteit woningvoorraad

4.2.1 Energetische kwaliteit en ambitie

In het Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012 hebben Aedes en Woonbond afgesproken dat in 2020 de totale huurwoningenvoorraad van corporaties ten minste een gemiddelde energetische kwaliteit heeft van Energie index 1,25 (ofwel energielabel B). Elan Wonen heeft in 2012 de energetische kwaliteitsambitie gesteld op gemiddeld energielabel C eind 2018. Hierbij is rekening gehouden met de gemiddeld oudere bouwjaaren van de woningen.

Een complicatie in dit geheel is dat de methode is gewijzigd waarmee de energetische kwaliteit van een woning wordt gemeten. Door deze nieuwe methode lijken woningen opeens minder energiezuinig te zijn. Aedes heeft al aangegeven dat het hierdoor moeilijker wordt om de doelstelling van het convenant te halen.

In het volgende overzicht wordt de samenstelling van de totale woningportefeuille van Elan Wonen in Haarlem getoond per eind 2015 en de prognose voor 2020. Per bouwjaar-klasse is de samenstelling per energetische kwaliteitsklasse opgenomen. Bij de grijs-gekleurde velden is de energieklassse conform het bouwbesluit of de modelbouwverordening die van toepassing was in het bouwjaar. Bij de prognose 2020 is rekening gehouden met reeds geplande (vervangende) nieuwbouwprojecten, renovatieprojecten en verkopen.

ISSO 82.3: energielabel	A-B	C-D	E-F	G	
ISSO 82.3: energieindex	< 1,3	1,3-2,0	2,0-2,9	> 2,9	
NEN 7120 NV: energieindex	< 1,4	1,4-2,1	2,1-2,7	> 2,7	Totaal
<hr/>					
<u>Bouwjaar-klasse</u>					
2000 en later	491	9	-	-	500
1984-1999	166	320	28	-	514
1977-1983	203	176	-	-	379
1976 en eerder	578	1.402	1.412	325	3.717
Woningportefeuille totaal 2015	1.438	1.907	1.440	325	5.110
Woningportefeuille totaal 2020	1.841	2.487	630	133	5.091

De gemiddelde energieindex ISSO 82.3 is eind 2015 ongeveer 1,77 (ofwel energielabel D) en komt ultimo 2020 uit op ongeveer 1,47 (energielabel C). Prognoses naar jaren verder in de toekomst kunnen alleen met een zeer grote mate van onzekerheid worden afgegeven. In het algemeen kan gesteld worden dat Elan Wonen een hoge bouwambitie heeft en nieuwbouw per definitie een hoge energetische kwaliteit heeft.

Per saldo heeft Elan Wonen in de afgelopen jaren de bestaande woningvoorraad in Haarlem energetisch verbeterd met ruim 12.000 labelstappen. Daarnaast zijn woningen met een lage energetische kwaliteit gesloopt en vervangen door (zeer) energiezuinige nieuwbouwwoningen.

Elan Wonen kiest ervoor om een deel van de energiebesparing in euro's via een netto huurverhoging door te berekenen aan zittende bewoners. Gezocht wordt hierbij naar de balans tussen woonlasten, comfort en investeringsruimte zodat Elan Wonen zoveel mogelijk woningen energetisch kan verbeteren.

4.2.2 Nul-op-de-meter woningen

Elan Wonen is met gemeente, collega-corporaties en particuliere eigenaren in gesprek om mogelijkheden te onderzoeken waarmee de ambitieuze doelstellingen van de gemeente Haarlem kunnen worden gerealiseerd.

4.3 Duurzame energieopwekking

Elan Wonen voert duurzaamheidsmaatregelen uit in het bestaande vastgoed. De uitstoot van CO₂ wordt verminderd door plaatsing van zonnepanelen en aanleg van installaties voor Warmte Koude Opslag (WKO). Samen met gemeente en collega-corporaties neemt Elan Wonen deel aan Spaarne-Energie. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar geothermie in Schalkwijk.

Daarnaast draagt Elan Wonen actief bij aan kennisuitwisseling op duurzaamheidsgebied door participatie in een aantal samenwerkingsverbanden.

5 Huisvesting specifieke doelgroepen

5.1 Wonen en zorg

Elan Wonen werkt op verschillende manieren aan het combineren van wonen en zorg. Een groot deel van de bestaande appartementen is traploos. Nieuwbouw appartementen worden altijd levensloopbestendig gebouwd (WoonKeur).

Elan Wonen handhaaft het beleid om senioren met een verhuishwens te begeleiden naar een woning die beter past bij hun (toekomstige) fysieke mogelijkheden. Afhankelijk van de omstandigheden kan de bewoner kiezen voor huurprijnsbehoud of een verhuisvergoeding. Bij het ontbreken van een eigen netwerk kan een senior aanvullend opteren voor verhuisbegeleiding door een vrijwilliger.

In Haarlem beheert Elan Wonen drie woon/zorgcomplexen waar zorg wordt verleend aan ouderen in kleine woongroepen, kinderen met een intensieve zorgvraag en (jong)volwassenen met een beperking. Daarnaast worden in twee reguliere wooncomplexen in totaal 28 woningen verhuurd aan zorginstellingen voor kleinschalige woonvormen voor (jong)volwassenen die met de juiste zorg en begeleiding zelfstandig kunnen wonen.

5.2 Huisvesten specifieke doelgroepen

5.2.1 Stadsvernieuwers

In Amsterdamsewijk en Boerhaavewijk moeten bewoners vanwege herstructurering (tijdelijk) hun woning verlaten. De herhuisvesting is in volle gang. In Amsterdamsewijk hebben inmiddels 50% van de bewoners vervangende huisvesting gevonden en in Boerhaavewijk 60%. De woningen worden in afwachting van sloop of funderingsherstel tijdelijk verhuurd.

5.2.2 Statushouders

Tot nu toe heeft Elan Wonen statushouders kunnen huisvesten binnen de reguliere woningvoorraad. Vanwege de druk op de sociale woningmarkt is in samenwerking met de gemeente gezocht naar mogelijkheden om op korte termijn woningen toe te voegen. Deze samenwerking heeft geresulteerd in een bouwplan van 164 tijdelijke woningen in Delftwijk. De helft van deze woningen is bestemd voor huisvesting van statushouders. Zie ook onder 6.1.1.

5.2.3 Contingenten

Een van de belangrijkste conclusies van het onderzoek van RIGO Research en Advies (2015) naar behoeften, beschikbare aanbod en fricties op het gebied van wonen en zorg is de stagnering van doorstroming uit instellingen voor geestelijke gezondheidszorg en (licht) verstandelijk gehandicapten. Dit omdat er onvoldoende goedkope sociale huurwoningen beschikbaar komen.

Via de contingentenregeling zorgt Elan Wonen binnen de reguliere woningvoorraad voor huisvesting van cliënten uit opvanglocaties. Op de nieuwbouwlocatie Slachthuiswijk Va wordt een bouwplan ontwikkeld waarin ondermeer compacte woningen zijn opgenomen die ook qua huurprijs geschikt zijn voor deze specifieke doelgroep. Zie ook onder 6.1.1.

6 Nieuwbouw en acquisitie

6.1 Vastgoed investeringen

In het hiernavolgende overzicht zijn de vastgoedinvesteringen in Haarlem naar investeringstype voor de komende vijf jaar weergegeven.

Bedragen x € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021
(Vervangende) nieuwbouw	21.671	21.722	2.196	14.241	10.414
Woningverbetering / energetische kwaliteit	6.695	91			
Woningverbetering / mutatie	1.647	1.528	1.697	1.653	1.558
Funderingsherstel kluswoningen	892	914	862	1.140	856
Vastgoed investeringen Haarlem	30.905	24.255	4.755	17.034	12.828

6.1.1 Investerings (vervangende) nieuwbouw

Boerhaavewijk

Op drie dicht bij elkaar gelegen terreinen worden drie maal 39 eengezinswoningen gebouwd. Op twee terreinen worden deze eengezinswoningen sociaal verhuurd op de liberalisatiegrens. Op een terrein worden de woningen als sociale koop aangeboden. De drie terreinen worden in een bouwstroom uitgevoerd. Naar verwachting starten de sloopwerkzaamheden in het eerste kwartaal van 2017. Omdat het plan uitgaat van de bouw van conceptwoningen kan oplevering van de eerste woningen in 2017 plaatsvinden.

Delftwijk

Medio 2017 worden in Delftwijk 164 tijdelijke woningen gerealiseerd voor statushouders en reguliere woningzoekenden. De woningen variëren in grootte. Voor eenpersoonshuishoudens komen 80 woningen beschikbaar. De overige woningen zijn geschikt voor twee- en driepersoonshuishoudens.

De investering inclusief grondaankoop bedraagt ongeveer € 9,5 miljoen. De kasstromen uit verhuurexploitatie en investeringen zijn nog niet verwerkt in de aangepaste financiële meerjarenbegroting onder 8.2 en 6.1. De geprognosticeerde aantallen zijn wel verwerkt in de portefeuilleprognoses onder 2.2.2, 2.2.3 en 4.2.1

Slachthuiswijk - blok Va

Nadat het oorspronkelijke (supermarkt) ontwerp voor blok Va en Vb niet haalbaar is gebleken wordt gewerkt aan een nieuwe invulling op deze locatie. Momenteel wordt in samenwerking met zorgaanbieders gewerkt aan een ontwikkelplan bestaande uit ongeveer 120 appartementen. De appartementen zullen variëren in grootte, geschikt zijn voor huishoudens met uiteenlopende zorgbehoeften en bereikbaar zijn voor huishoudens met recht op huurtoeslag. De definitieve programmering wordt na overleg met de gemeente bepaald. Alle woningen binnen het plan worden aangesloten op de WKO-installatie van het nabijgelegen Hof van Dumont.

Slachthuiswijk - Hamelinkstraat

In 2020 en 2021 is vervangende nieuwbouw voorzien in de J.J. Hamelinkstraat. De huidige bebouwing bestaat uit 154 appartementen en 6 seniorenwoningen. Er is nog geen uitgewerkt ontwikkelplan. In de begroting wordt voorlopig uitgegaan van 170 woningen voor sociale verhuur.

7 Liberalisatie en verkoop

7.1 Verhuurportefeuille - markt

Elan Wonen heeft in Haarlem 775 woningen in de verhuurportefeuille-markt opgenomen. Deze woningen worden na mutatie verhuurd op de vrije markt. Elan Wonen houdt deze woningen aan voor verhuur aan woningzoekenden buiten de sociale doelgroep totdat marktpartijen gaan voorzien in voldoende huurwoningen voor (lage) middeninkomens.

Een deel van de woningen in de verhuurportefeuille-markt wordt nu nog sociaal verhuurd. Zie de bijlage voor een overzicht van de betreffende 579 te liberaliseren woningen op postcodecijferniveau.

7.2 Verkoopportefeuille

De verkoopportefeuille van Elan Wonen in Haarlem omvat 259 reguliere woningen, 113 kluswoningen en drie grondposities. In het hiernavolgende overzicht zijn de begrote verkoopopbrengsten naar oorsprong voor de komende vijf jaar weergegeven.

Bedragen x € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021
Verkopen door uitponden	1.967	3.156	2.078	3.259	4.419
Verkopen kluswoningen	1.596	1.887	-	2.764	2.014
Verkopen grondposities		5.143			
Totale verkoopopbrengsten Haarlem	3.563	10.186	2.078	6.023	6.433

7.2.1 Verkopen door uitponden

De uit te ponden woningen worden momenteel gedeeltelijk sociaal en gedeeltelijk op de vrije markt verhuurd. Elan Wonen heeft recentelijk de vastgoed strategieën herzien. Hierdoor is de samenstelling van de verkoopportefeuille gewijzigd. De betreffende bewoners worden zo spoedig mogelijk op de hoogte gebracht van deze strategie-wijzigingen.

7.2.2 Verkopen kluswoningen (na funderingsherstel)

In de periode 2017-2021 worden de funderingen van 113 woningen in de Amsterdamse-wijk hersteld. De woningen worden collectief als kluswoningen verkocht waarbij het collectief gezamenlijk een plan maakt voor het casco. De woningen moeten door de oorspronkelijke kopers worden bewoond.

Tot en met 2021 is de verkoop van 70 kluswoningen geprognostiseerd.

7.2.3 Verkopen grondposities

Als gevolg van veranderende externe omstandigheden is in eerdere jaren besloten tot het stopzetten of uitstellen van een aantal bouwplannen. Als gevolg hiervan liggen terreinen braak. In de begroting is verkoop van deze grondposities opgenomen.

Het terrein Slachthuisbuurt Vb wordt verkocht aan een marktpartij die daar woningen voor verkoop gaat realiseren. Zie verder onder 6.1.1.

Op de locaties Baden Powellstraat en Thomas Morestraat is in de begroting nog niet voorzien in turnkey acquisitie van sociale huurwoningen na verkoop van de grondpositie.

8 Financiën

8.1 Financieel beleid

De financiële sturing van Elan Wonen is voornamelijk gebaseerd op kasstromen. De belangrijkste randvoorwaarde van het financieel beleid is dat Elan Wonen blijvend toegang wil houden tot langlopende financieringen.

8.2 Geprognostiseerde kasstromen

In het volgende overzicht zijn de geprognostiseerde kasstromen voor de komende vijf jaar weergegeven. Dit overzicht is gebaseerd op de meerjarenbegroting (dPi 2015) waarop aanpassingen zijn doorgevoerd voor in 2016 doorgevoerde wijzigingen in vastgoedstrategieën, huurprijsbeleid en toewijzingsbeleid.

+ Ontvangsten / - uitgaven Bedragen x € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021
Huuropbrengsten markthuur	60.249	61.103	62.518	62.535	63.425
Huurkorting	12.033	11.274	10.635	9.891	9.170
Huurinkomsten	48.216	49.829	51.883	52.644	54.255
Onderhoudslasten	-7.296	-8.103	-10.179	-11.317	-7.684
Belastingen/verzekeringen	-2.968	-3.071	-3.200	-3.233	-3.316
Leefbaarheid	-278	-285	-296	-298	-304
Bedrijfskosten incl. salarissen	-6.980	-7.063	-7.856	-7.701	-7.787
Verhuurderheffing / saneringsheffing	-6.052	-6.887	-6.848	-6.836	-6.210
Financieringslasten	-10.135	-10.127	-11.365	-10.361	-10.333
Operationele kasstroom	14.507	14.293	12.139	12.898	18.621
Verkoopopbrengsten	31.255	15.530	7.250	10.599	10.442
Vastgoed investeringen	-33.487	-27.396	-5.233	-17.498	-13.487
Investeringen overige vaste activa	-74	-191	-170	-130	-804
Investering kasstroom	-2.306	-12.057	1.847	-7.029	-3.849
Financiering kasstroom	-12.201	-2.236	-13.986	-5.869	-14.772
Mutatie geldmiddelen	-	-	-	-	-

NB: De geprognostiseerde kasstromen zijn niet per gemeente uitgesplitst. De verhouding van het woningbezit is een goede indicatie voor de kasstroom per gemeente. De woningverhouding is als volgt: Haarlem 73%, Heemstede 26%, Velsen 1%.

8.2.1 Huurinkomsten

De begrote huurinkomsten zijn uitgesplitst in marktconforme huuropbrengsten en de huurkorting die Elan Wonen impliciet verstrekt aan de huurders van sociale woningen. De markthuren van deze woningen zijn hiervoor vastgesteld op de maximale huren conform het woningwaarderingssysteem.

De huurkorting neemt de komende jaren geleidelijk af door de combinatie van boven-inflatoire huuraanpassingen, liberalisatie en harmonisatie.

8.2.2 Leefbaarheid

In de getoonde uitgaven voor leefbaarheid zijn personele lasten van wijkcoaches en wijkbeheerders niet opgenomen. Door beide functies wordt in meer of mindere mate tijd besteedt aan werkzaamheden die rechtstreeks verband houden met leefbaarheid. Met de invoering van de Woningwet 2015 is voor corporaties een maximum gesteld aan het bedrag dat per woning in de Daeb-tak aan leefbaarheid mag worden bijgedragen. Bij toerekening van de loonkosten voor deze werkzaamheden wordt de maximale bijdrage niet overschreden.

8.3 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De Financial Risk beoordeling van het WSW bestaat uit vijf financiële kengetallen. De meerjarenbegroting van Elan Wonen voldoet voor alle kengetallen aan de normen van het WSW.

In het hiernavolgende overzicht zijn de kengetallen op basis van de meerjarenbegroting (dPi 2015) opgenomen.

	Norm	2017	2018	2019	2020	2021
Interest Coverage Ratio - ICR	> 1,40	2,02	1,95	1,89	1,85	2,04
Debt Service Coverage Ratio - DSCR	> 1,00	1,21	1,14	1,20	1,25	1,20
Dekkingsratio o.b.v. WOZ-waarde	< 50%	24%	22%	21%	21%	20%
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	< 75%	66%	60%	58%	57%	53%
Solvabiliteitsratio o.b.v. bedrijfswaarde	> 20%	33%	38%	41%	43%	46%

Het hiernavolgende overzicht toont de kengetallen inclusief de in 2016 doorgevoerde wijzigingen van vastgoedstrategieën, huurprijsbeleid en toewijzingsbeleid.

	Norm	2017	2018	2019	2020	2021
Interest Coverage Ratio - ICR	> 1,40	2,03	2,55	2,04	2,09	2,43
Debt Service Coverage Ratio - DSCR	> 1,00	1,42	1,63	1,36	1,49	1,47
Dekkingsratio o.b.v. WOZ-waarde	< 50%	22%	20%	19%	19%	17%
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	< 75%	58%	52%	49%	47%	43%
Solvabiliteitsratio o.b.v. bedrijfswaarde	> 20%	43%	46%	49%	51%	54%

Uit getoonde cijfers blijkt dat de doorgevoerde wijzigingen een positief effect hebben op de financierbaarheid en daarmee op de investeringskracht van Elan Wonen.

8.4 Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt de kwaliteit van het financieel risicomanagement, het financieel beheer, de financiële aansturing en de financiële verantwoording van alle woningcorporaties en dochtermaatschappijen. Daarnaast beoordeelt de Aw de financiële continuïteit door jaarlijks vast te stellen of het (volkshuisvestelijk) beleid en de voorgenomen activiteiten vermogenstechnisch passen binnen de financiële ruimte op balansdatum en in de prognoseperiode. Hiertoe wordt het zogenaamde volkshuisvestelijk vermogen afgezet tegen de risicosom.

Het Aw beoordeelt de financiële continuïteit als voldoende wanneer het volkshuisvestelijk vermogen hoger is dan de risicosom.

Het volkshuisvestelijk vermogen wordt berekend op basis van door de corporatie aangeleverde informatie (dPi en dVi). In het najaar geeft de Aw in een toezichtsbrief de resultaten van het financieel onderzoek af. Elan Wonen verwacht een positief resultaat.

Nieuw is dat de Aw jaarlijks een nieuw kengetal 'volkshuisvestelijke capaciteit' gaat berekenen op basis van informatie uit de prospectieve informatie (dPi). Het resultaat wordt gedeeld met gemeenten en bewonersorganisaties ten behoeve van het tripartiete overleg inzake de prestatieafspraken. Het kengetal geeft een indicatie van de mogelijke extra ruimte voor volkshuisvestelijke inspanningen van de woningcorporatie. Het kengetal wordt naar verwachting eind juni 2016 verstrekt.

9 Bijlage

Sociale woningportefeuille per postcode & bestemming in aantallen

	sociale verhuur inclusief deliberalisering	slopen	liberaliseren	verkopen	Totaal
<u>Haarlem-Oost</u>					
2022	50	-	-	46	96
2025	19	-	-	-	19
2026	227	-	14	-	69
2031	15	-	53	-	68
2032	637	2	46	128 *	813
2033	393	185	55	-	633
2034	243	-	41	10	294
2035	315	156	-	-	471
2036	334	-	238	8	580
2037	787	-	71	-	858
	3.020	343	518	192	3.901
<u>Haarlem-West</u>					
2011	22	-	-	-	22
2012	60	-	-	-	60
2014	168	-	4	9	181
2015	188	-	2	20	210
2023	18	-	-	87	105
2024	35	-	-	-	35
2025	109	-	55	-	164
	600	-	61	116	949
Totaal Haarlem	3.620	343	579	308	4.850

* Inclusief 113 woningen die na funderingsherstel worden verkocht als kluswoning.

Pre Wonen

Memo

Van:
Pré Wonen

Aan:
Gemeente Haarlem

Datum:
23 juni 2016

Onderwerp:
bod

Inleiding

In de Woningwet 2015 staan nieuwe regels ten aanzien van het maken van prestatieafspraken. Vóór 1 juli van elk jaar moet Pré Wonen aan elke gemeente in het werkgebied, die een woonvisie heeft en waar wij meer dan 100 woningen hebben, een bod uitbrengen. Dit bod dient gegevens te bevatten over:

1. Liberalisatie en verkoop.
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting van specifieke groepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Daarnaast dient het bod in te spelen op de door de gemeente opgestelde woonvisie. Zoals in de Woningwet staat, worden corporaties geacht een redelijke bijdrage te leveren aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente.

De huurdersorganisaties hebben een belangrijke rol in het traject om te komen tot prestatieafspraken. Allereerst zijn ze door Pré Wonen betrokken bij het opstellen van dit bod en vervolgens zitten ze als een van de drie partijen (huurdersorganisaties, gemeenten, corporaties) bij de onderhandelingen over de prestatieafspraken.

Het bod is mede opgesteld vanuit strategische keuzes die we gemaakt hebben. Expliciet noemen we hier onze keus om de Daeb-tak zo groot mogelijk te maken en daarmee zo veel mogelijk woningen onder de sociale huurgrens te willen houden. We richten ons primair op de huishoudens met een inkomen tot € 35.739,-.

Woonvisie gemeente Haarlem.

In april 2012 is de woonvisie "Haarlem: duurzame en ongedeelde woonstad" vastgesteld. In 2016 wordt deze visie geactualiseerd. Vooruitlopend daarop is er in een aantal moties nadere ambities geformuleerd door de raad. Ons bod is gebaseerd op de woonvisie en de aangenomen moties.

Het Lokaal Akkoord Haarlem (2012-2016), "Duurzame samenwerking in onzekere tijden" gaat in op de acties die benoemd zijn in de woonvisie. Jaarlijks wordt de voortgang hiervan gemonitord. Daarmee worden deze acties als onderdeel van de huidige prestatieafspraken bewaakt. Inmiddels merken we dat de accenten verschuiven. Omdat de Woonvisie in de loop van 2016 geactualiseerd wordt, is in het GeCo van 17 maart een voorstel behandeld over het proces van prestatieafspraken voor 2017. Hierin is een aantal onderwerpen benoemd die vanuit de actualiteit om afspraken vragen en waarover de gemeente recent de ambities heeft vastgesteld:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Ongedeelde stad
5. Huisvesting statushouders
6. Bijzondere doelgroepen/wonen en zorg

Bij Pré Wonen hebben we overigens de indruk dat de gemeenteraad met de recent vastgestelde ambities de lat hoog legt voor alle betrokken partijen. Vooral de combinatie van ambities zorgt hiervoor. We gaan graag met elkaar aan de slag om in samenwerking te kijken wat er te bereiken is.

Bod Pré Wonen

Pré Wonen draagt – naar redelijkheid, dus binnen haar mogelijkheden - bij aan het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen. In 2015 heeft Pré Wonen haar missie vernieuwd. Deze vormt de basis voor ons denken en doen:

Iedereen een fijn thuis!

Met z'n allen voorzien we ruim 28.000 mensen van een onderkomen. Van een thuis. Wat dat thuis precies inhoudt, vult iedere huurder anders in. Voor ons betekent het dat we iedereen een goede woning in een fijne buurt willen bieden. Daarbij speelt het geen enkele rol dat onze huurders vaak over een laag inkomen beschikken. Het zijn onze klanten. Zij betalen voor de producten en diensten die wij leveren. En die leveren we waardevrij en met een zo hoog mogelijke kwaliteit. Niet als hulpverleners, maar als dienstverleners. Concreet betekent dit dat we naar onze huurders daadkrachtig en duidelijk zijn. En in de samenwerking met onze stakeholders initiatief tonen en de verbinding zoeken. Dat we ruimte voor onszelf scheppen en elkaar ruimte geven. Zélf aan de bak gaan en eigen verantwoordelijkheid nemen. Met hart en hersens, ambitie en lef, passie en overtuiging.

Pré Wonen staat voor

- ✓ *Een fijn thuis*
- ✓ *Ruimte (bieden en benutten)*
- ✓ *Passie*
- ✓ *Gewoon doen!*

In ons bod verwijzen we naar actiepunten in het Lokaal Akkoord Haarlem, en de recent vastgestelde ambities op het onderwerp, die immers bedoeld zijn om een bijdrage te leveren aan de huidige woonvisie. Vervolgens benoemen we onze bijdrage en inzet op dat onderwerp. Daarnaast benoemen we ook wat we van de gemeente verwachten ten aanzien van hun rol of inzet per thema om zo succesvol samen te werken en de doelstellingen te kunnen bereiken. In het proces van het maken van prestatieafspraken in het tweede halfjaar zal dit verder meegenomen worden.

1. Betaalbaarheid

De gemeente Haarlem wil zorgen voor betaalbare huren voor de huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (inkomen max. € 30.000, prijspeil 2016) en voor andere bewoners in de sociale woningvoorraad. Dat betekent:

- Aansluiting bij Huurakkoord met beperkte huurstijging
- Aansluiting bij uitgangspunten passend toewijzen conform Woningwet;

Bod Pré Wonen

Ten aanzien van dit onderwerp hebben we de volgende keuzes gemaakt:

1. Betaalbaarheid staat bij Pré Wonen hoog in het vaandel. We zoeken daarbij wel de juiste balans met beschikbaarheid en kwaliteit.
2. Vanwege de nieuwe toewijzingsregels in de Woningwet heeft Pré Wonen in 2015 nieuwe keuzes gemaakt ten aanzien van de toewijzing van woningen. Woningen met huren tot de aftoppingsgrenzen wijzen we uitsluitend toe aan mensen met een inkomen tot €35.739 (prijsspeil 2016). Woningen met huren boven de aftoppingsgrenzen worden uitsluitend toegewezen aan niet-huurtoeslagontvangers. Daarnaast willen we gebruik maken van de door de wetgever (tijdelijk) geboden ruimte om lage middeninkomens (inkomens tussen €35.739 en €39.874) te huisvesten in duurdere sociale huurwoningen (huur tussen aftoppingsgrenzen en €710,68). Pré Wonen heeft deze keuzes gemaakt met het oog op acceptabele huurquotes voor zowel de primaire en secundaire doelgroep alsook voor de lage middeninkomens.
3. In ons recent vastgestelde huurbeleid hebben we de keus gemaakt om voor DAEB-woningen na mutatie 75% van de maximaal redelijke huurprijs te vragen. Zo houden we onze sociale huurwoningen goed betaalbaar. Voor niet-DAEB woningen vragen we de markthuur.
4. Bij de jaarlijkse huurverhoging van 2016 heeft Pré Wonen gekozen geen gebruik te maken van de maximale ruimte die de wetgever biedt. Keuzes over invulling van de huursombenadering moeten nog gemaakt worden.

Dit is wat Pré Wonen doet/gaat doen:

- a) De interne projectgroep, die zich gaat buigen over de invulling van de huursombenadering, krijgt als advies mee om de principes van het Huurakkoord te volgen. Daarbij willen we wel de grens van 80% - in navolging van ons eigen huurbeleid - op 75% te stellen. Huurders die een huurprijs hebben die 75% of meer van maximaal redelijk is, krijgen dan een lagere huurverhoging dan mensen met een huurprijs onder de 75% van maximaal redelijk. Hiermee staat de hoogte van de huur uiteindelijk meer in relatie tot de kwaliteit van de woning en trekken we de grote verschillen tussen huurders in hetzelfde complex iets recht.
- b) In opdracht van de corporaties kan Woonservice de slaagkansen inzichtelijk maken, bijvoorbeeld per leeftijdscategorie, huishoudtype en inkomen. Desgewenst wil Pré Wonen deze informatie delen met de gemeente.
- c) Bij elk intakegesprek worden nieuwe huurders goed voorgelicht over hun woonlastenplaatje. Zo wordt er kritisch gekeken naar de huurquote en de servicekosten en het streven is om toe te werken naar bewustwording van de totale woonlasten, aangezien de energielasten een steeds grotere aanslag zal doen op het huishoudboekje. Pré Wonen maakt gebruik van een woonlastencalculator om kandidaten bij een nieuwe verhuring te informeren over de verwachte woonlasten, inclusief energielasten. Wellicht is het een idee dat de gemeenten en corporaties gezamenlijk deze woonlastenrekenhulp verder doorontwikkelen en dat dan ook de gemeentelijke belastingen daarin worden opgenomen.
- d) Goedkoop scheefwonen bij nieuwe verhuringen wordt al gereduceerd door nieuwe regelgeving. Pré Wonen wil senioren die nu in een grote

eengezinswoning wonen en zelf aangeven dat zij willen verhuizen naar een appartement, helpen bij het zoeken naar die woning. Behalve dat dit qua huishoudengrootte een beter passende woning voor de huurders is, is de ervaring dat ook het reduceren van goedkoop scheefwonen een bijvangst van dit project kan zijn. Voor het project maken we gebruik van de 25% vrije ruimte die de nieuwe Huisvestingsverordening biedt.

Benodigde rol/inzet van gemeente om deze inzet succesvol te laten zijn:

- Armoedebeleid zo nodig aanpassen om betaalbaarheid ook vanuit de gemeente te stimuleren.
- Inzage geven in gemeentelijke belastingen om zo gezamenlijk de woonlastencalculator te kunnen doorontwikkelen
- Beschikbaar blijven stellen van startersleningen om de overstap van een sociale huurwoning naar een koopwoning te faciliteren.

2. Beschikbaarheid

In het Lokaal Akkoord Haarlem is het volgende benoemd:

- het aantal betaalbare woningen in de stad blijft boven de 18.000
- binnen deze kernvoorraad van 18.000 minimaal 6.000 woningen een huur hebben van maximaal de aftoppingsgrens
- als er de komende jaren nieuwe informatie op tafel komt over de vraag/aanbod verhouding zullen partijen overleggen over de vraag of het aantal van 18.000 en 6.000 heroverwogen moet worden.
- Corporaties brengen ieder jaar in beeld:
 - Hoe hun bezit is opgebouwd met daarin een onderscheid naar woningen onder en boven de aftoppingsgrens; plus het aandeel voor de middeninkomens
 - Wat de meerjarige verwachtingen zijn voor het aantal te verkopen en te slopen sociale huurwoningen
 - Welke effecten verwacht worden van het beleid met betrekking tot de streefhuren in de voorraad; daaraan kun je namelijk zien, welk deel van de woningen na mutatie binnen de kernvoorraad blijft
 - Hoe het doorstroominstrumentarium is ingezet.
- Ieder jaar in februari – het moment waarop de gegevens beschikbaar zijn – bespreken gemeente en corporaties het meerjarig beeld. Dat kan leiden tot afspraken over het aanpassen van de beleidsvoornemens voor de periode daarna.
- Corporaties bespreken hoe zij doorstroominstrumenten op elkaar kunnen afstemmen.

In de recent vastgestelde ambities zijn de doelstellingen als volgt geformuleerd:

- De slaagkans voor primaire doelgroep blijft op peil, gaat niet achteruit door implementatie passend toewijzen: ongeveer 70% van de toewijzingen (blijft) plaatsvinden aan huishoudens uit de primaire doelgroep.
- Het is gewenst dat het jaarlijkse aantal aangeboden sociale huurwoningen in Haarlem van de drie corporaties op een vergelijkbaar peil wordt gehouden (900-1000 verhuringen per jaar).

- De gemeente Haarlem streeft er naar dat het aanbod voor huishoudens beneden de € 35.739 wordt vergroot en de slaagkans op een sociale huurwoning toeneemt. En streeft er naar het aanbod voor huishoudens beneden de € 30.000 minimaal en duurzaam op het peil van 1-1-2013 te brengen, concreet:
 - Aantal sociale huurwoningen van de drie Haarlemse corporaties per 1-1-2013: 21.700
 - Aantal sociale huurwoningen van de drie Haarlemse corporaties per 1-1-2016: 20.800
- Het college wordt verzocht in de prestatieafspraken met toegelaten instellingen de afspraken over betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit aan elkaar te relateren en SMART te formuleren door afspraken te maken over de minimale voorraad goedkope, de minimale voorraad betaalbare en de minimale voorraad overige sociale huurwoningen waarbij voor deze onderverdeling wordt gekeken naar de totale woonlasten (dus netto huur + energielasten).
- De mogelijkheden van betere benutting van de voorraad zullen nader worden onderzocht en kansen worden aangegrepen (o.a. vanuit de doorstroomwet)

Bod Pré Wonen

Ten aanzien van het onderwerp hebben we de volgende keuzes gemaakt:

1. Ten aanzien van de te maken scheiding Daeb en niet-Daeb hebben we ervoor gekozen om de Daeb-tak zo groot mogelijk te maken. Dat betekent dat we bij de scheiding zo veel mogelijk woningen onder de sociale huurgrens willen houden en zo min mogelijk naar de niet-Daeb tak willen overbrengen. Dit komt voort uit onze keuze om ons primair te richten op de doelgroep huishoudens met een inkomen tot €35.739.
2. Bij onze keuzes voor toewijzingen zijn we vooral uitgegaan van de betaalbaarheid van individuele huishoudens. Bij de keuzes voor het huurbeleid hebben we oog gehad voor voldoende woningen, zowel onder de liberalisatiegrens als onder de aftoppingsgrenzen. In de bijlage zijn verschillende tabellen opgenomen over de verdeling van ons woningbezit naar huurprijsklassen en energielabels, zowel huidig als prognoses. Wij kunnen geen onderverdeling van ons bezit naar woonlasten maken.
3. Via doorstromingsmaatregelen dragen we bij aan de gemeentelijke doelstelling om het aantal aangeboden sociale huurwoningen op een vergelijkbaar peil als de afgelopen jaren te houden. Bovendien verminderen we hiermee de goedkope scheefheid.

Dit is wat Pré Wonen doet/gaat doen:

- a) Bij het herijken van ons vastgoedbeleid in 2016 zullen de keuzes ten aanzien van de scheiding Daeb en niet-Daeb verder ingevuld worden, o.a. ons verkoopbeleid. Daarbij streven we naar voldoende aanbod voor alle inkomensgroepen (primaire én secundaire doelgroep). Bij de prestatieafspraken voor 2017 maken we afspraken over de minimale

kernvoorraad. Daarbij hebben we gezamenlijk oog voor de slaagkansen van alle doelgroepen. De wijzigingen in de sociale voorraad voor de komende jaren zijn in de meerjarenbegroting doorgerekend.

- b) We leveren de benodigde gegevens ten behoeve van monitoring en verantwoording ten aanzien van de toewijzingen en samenstelling van ons bezit (met daarin o.a. de huren). Hierover zijn afspraken gemaakt in het LAH. We kunnen hierbij onderscheid gaan maken naar primaire en secundaire doelgroep.
- c) Pré Wonen onderzoekt momenteel de mogelijkheden die de nieuwe Wet Doorstroming Huurmarkt biedt en of Pré Wonen gebruik wil maken van die mogelijkheden. Hierbij zoeken we de afstemming met Ymere en Elan Wonen.

Benodigde rol/inzet van gemeente om deze inzet succesvol te laten zijn:

- Constructief meedenken over de mogelijkheden van corporaties om het aantal woningen in de sociale voorraad zo nodig te vergroten
- De gemeente heeft oog voor/houdt rekening met de mogelijkheden van de corporatie in relatie tot de bedrijfsvoering (verdienmodel).
- De gemeente maakt afspraken met commerciële projectontwikkelaars om verplicht 30% sociale huurwoningen te realiseren in het kader van ontwikkelingsplannen.
- De omvang van de sociale voorraad wordt ook bepaald door de omvang van de sociale voorraad van andere verhuurders (particuliere verhuurders en beleggers). De gemeente kan intern nagaan welke mogelijkheden zij heeft om ook hier invloed op uit te oefenen.

3. Duurzaamheid/kwaliteit

In het Lokaal Akkoord Haarlem is het volgende benoemd:

- Per locatie onderzoeken of het wenselijk en haalbaar is een hogere duurzaamheidsambitie na te streven dan de richtlijnen Bouwbesluit. De uitkomsten van dit onderzoek communiceren. Bij nieuwbouw een GPR (duurzaamheidsprestatie gebouw) aanhouden van minimaal 7,5.
- In de bestaande voorraad niet de GPR-methodiek als eindbeeld aanhouden, maar afspraken maken over labelstappen en wel als volgt:
 - Per project een plan maken en daarbij sturen op labelstappen
 - Alle thema's die in GPR zitten en niet energiegerelateerd zijn, op een andere wijze proberen te realiseren
 - Ieder jaar rekenen gemeente en corporaties samen een corporatieproject door op GPR en bespreken de uitkomsten
- Duurzaamheid in de particuliere voorraad:
 - De gemeente heeft de komende jaren € 860.000,- beschikbaar voor het verlenen van nieuwe duurzaamheidsleningen aan particulieren. Net als bij de startersleningen geldt ook bij dit revolverende fonds dat, zoals de situatie nu is, de aflossingen van eerder uitgezette leningen weer terugvloeien in het revolverende fonds en daarmee op termijn beschikbaar zijn voor nieuwe, extra leningen
 - Corporaties bekijken afhankelijk van het project of ze een aanbod kunnen doen aan eigenaar-bewoners in gespikkeld of direct

- aangrenzend bezit om mee te liften op het betreffende corporatieplan. Mogelijke voordelen zijn prijs/schaalvoordelen en het meeliften met procedures en ontwerpen
- De Blok voor Blok (BvB) aanpak voortvarend doorzetten, in ieder geval gedurende de looptijd van BvB. De BvBaanpak zal ook het kader vormen voor het uitwerken en uitvoeren van voorgaande afspraken.

In de recent vastgestelde ambities zijn de doelstellingen als volgt geformuleerd:

- Het college wordt opgedragen de ambitie voor zowel oude als nieuwe corporatiewoningen op een hoog niveau te plaatsen en de Woonvisie zodanig aan te passen dat de corporaties worden aangespoord om voor iedere woning te streven naar minimaal een A++ label (Energie Index < 0.6) .
- Het college wordt verzocht de toegelaten instellingen te verzoeken het uitgangspunt dat elke sociale huurwoning die vanaf 2035 wordt verhuurd aan een nieuwe huurder nul-op-de-meter is uit te werken en hiertoe een lange termijn routekaart op te stellen voor de overschakeling van de totale voorraad sociale huurwoningen naar nul-op-de-meter en dit op te nemen in het bod dat ze voor de prestatieafspraken in juli 2016 aan de gemeente moeten voorleggen.

Bod Pré Wonen

Pré Wonen onderschrijft het belang van duurzaamheid en blijft hier ook op inzetten. De (financiële) mogelijkheden en daarmee de te leveren prestaties worden altijd afgewogen tegen de andere prestaties op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.

Ten aanzien van het onderwerp duurzaamheid hebben we de volgende keuzes gemaakt:

1. Duurzaamheid is bij Pré Wonen geen op zich zelf staand thema, maar speelt uiteraard wel een belangrijke rol bij het realiseren van onze missie (betaalbare woningen voor de doelgroep (€ 35.739)). Uitgangspunt is dat investeringen in duurzaamheid moeten bijdragen aan de woonlasten van zittende huurders van Pré Wonen (woonlastenneutraal dan wel het verminderen van woonlasten). Daarmee dragen we ook bij aan de reductie van CO2 in totaal.
2. Pré Wonen streeft voor de huurwoningen naar een gemiddelde EI van 1,4 (label B) in 2025. Daarnaast is het doel om 20% gas te besparen in 2018.
3. Naast investeringen in energiebesparing in de woningvoorraad zet Pré Wonen zich in op het gebied van bewustwording van haar huurders. Hieraan werkt de interne denktank, het GreenTeam*.

*Dit is een interne denktank en aanjaagteam op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Door de brede samenstelling van dit team met mensen vanuit verschillende disciplines en afdelingen zit dit thema tot in de haarvaten van onze organisatie.

Dit is wat Pré Wonen doet/gaat doen:

- a) We gaan door met het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. We combineren dit met de uitvoering van planmatig onderhoud. Jaarlijks brengen

we in een deel van onze woningen isolatie en energiezuinige installaties aan. Zo dragen we bij aan het verlagen van het energieverbruik in die woningen. We kijken per woningcomplex wat binnen realistische maatregelen het hoogst haalbare energielabel is.

- b) Om een maximale energiebesparing te realiseren, werkt het Greenteam de komende tijd aan initiatieven op het gebied van bewustwording van nieuwe en bestaande huurders. Een onzuinig huishouden verbruikt namelijk 5x zoveel als een zuinig huishouden. Het Greenteam werkt aan de ontwikkeling van nieuwe communicatiemiddelen, online en offline.
- c) In 2016 plaatsen we in Haarlem ca. 2.400 zonnepanelen op de gestapelde bouw voor het voorzien van elektriciteit van de algemene ruimtes en liften. We gaan door met onze onderzoeken naar de mogelijkheden van het plaatsen van zonnepanelen op eengezinswoningen.
- d) Bij renovatieprojecten wordt nadrukkelijk gekeken naar het verbeteren van de energieprestatie van de woning en wordt er waar mogelijk een relatie gelegd met de reductie van de woonlasten. Bij nieuwbouw volgen we het Bouwbesluit, zodat tot 2020 voldaan moet worden aan minimaal een EPC van 0,4.
- e) Er is een intentieovereenkomst gesloten met gemeente Haarlem, de 3 Haarlemse corporaties en Alliander om de mogelijkheid van een warmtenet in Schalkwijk nader te onderzoeken. Zodra de resultaten hiervan bekend zijn, besluit Pré Wonen wat het vervolg is.
- f) De mogelijkheden om tot een nul-op-de-meter woning te komen zijn voor Pré Wonen alleen realistisch bij nieuwbouw. Niet alleen vanwege de hoge kosten, maar ook gezien de vergaande technische maatregelen in en rondom de woningen die dit vraagt. Daarbij komt dat het een vereiste is dat nul-op-de-meter woningen 'all-electric' zijn. Met de huidige en verwachte energieprijzen is hiermee geen financieel voordeel voor onze huurders te behalen. Dit strookt niet met de eerdere genoemde uitgangspunten van Pré Wonen (investeringen in duurzaamheid zijn een middel om betaalbare woningen voor de doelgroep te realiseren).
- g) De mogelijkheden voor nul-op-de-meter bij onze nieuwbouw eengezinswoningen gaan we verder onderzoeken ondermeer op basis van de resultaten van ons nul-op-de-meter project Hof van Egmond. Nul-op-de-meter in de nieuwbouw bij gestapelde bouw is vaak lastig gezien het beschikbare dakoppervlak. Het greenteam volgt (de snelle) ontwikkelingen en adviseert intern over de toepassingsmogelijkheden
- h) Pré Wonen ondersteunt bewonersinitiatieven

Benodigde rol/inzet van gemeente om deze inzet succesvol te laten zijn:

- Een gezamenlijke inzet (gemeenten en corporaties) voor een lokale bewustwordingscampagne, waarbij het besef van urgentie én het bewonersgedrag aan de orde komen. Dat betekent dat de gemeenten naast de inzet in de regionale/provinciale bewustwordingscampagne, zoals benoemd in de woonvisie, ook uren en menskracht beschikbaar stelt voor lokale initiatieven op dit gebied.

4. Bestaande en nieuwe woningvoorraad/Ongedeelde stad

In het Lokaal Akkoord Haarlem is het volgende benoemd:

- De gemeente zal minimaal één keer per jaar een projectenlijst agenderen in het bestuurlijk overleg met de corporaties. Aan de hand daarvan kan de mogelijke rol van de corporaties van de locaties van particulieren en locaties van de gemeente besproken worden. Ook biedt dit de mogelijkheid gezamenlijk het stedelijk gemiddelde van 30% sociale woningbouw en de spreiding daarvan over de stad te bewaken.
- Corporaties treden als één partij op en zijn zelf verantwoordelijk voor de onderlinge verdeling van locaties en programma's. Vanaf het moment dat de ontwikkelende corporatie bepaald is, wordt er bilateraal gewerkt tussen gemeente en corporatie.
- Bij iedere locatieontwikkeling is het uitgangspunt dat er een bijdrage wordt geleverd aan 30% sociale woningbouw (stedelijk programmaniveau).
- Gemeente zorgt voor samenhangende behandeling en stelt per project een contactpersoon aan.

In de recent vastgestelde ambities zijn de doelstellingen als volgt geformuleerd:

- Het college wordt verzocht om in het kader van de prestatieafspraken samen met de corporaties inventief en actief verder uitwerking te geven aan de uitgangspunten van de Ongedeelde Stad;
- Daarbij te kijken welke aanvullende (ver)bouwmogelijkheden er zijn in het westelijk deel van Haarlem vanuit de differentiatiegedachte zoals ook gebeurt bij de nieuwe invulling in het oostelijk deel van Haarlem;
- Hiertoe voor de Kadernota 2016 met een plan naar de Raad te komen waarin mogelijke bouwlocaties, financiële haalbaarheid, inventieve oplossingen en dergelijke worden opgenomen;
- Om vervolgens te komen tot het vastleggen van voorstellen in de Prestatieafspraken, waarmee onder meer de afname van sociale woningen in het oostelijk deel van Haarlem door differentiatie (= toename middeldure- en dure woningen) evenwichtig en concreet en in meer ongedeelde verhouding wordt gebracht door differentiatie (= toename sociale huurwoningen) in het westelijk deel van de stad.

Bod Pré Wonen

Ten aanzien van ons vastgoed hebben we de volgende keuzes gemaakt:

1. Na de scheiding Daeb/niet-Daeb staat de niet-Daeb ten dienste van de Daeb.
2. Er zullen geen nieuwbouw investeringen (voor noch huur noch koop) plaatsvinden in de niet-Daeb (met uitzonderingen van enkele lopende projecten).
3. We zetten in op een maximale Daeb tak (qua grootte/omvang/kwaliteit)
4. Het vastgoed in de niet-Daeb moet maximaal renderen
5. De niet-Daeb woningen worden alleen beheerd en de opbrengst wordt ingezet voor Daeb activiteiten.
6. De Pré-koopregeling is niet meer van toepassing in de niet-Daeb-tak
7. In de Daeb-tak kan de Pré-koopregeling wel worden toegepast, waardoor er meer differentiatiemogelijkheden zijn, hetgeen bij kan dragen aan de ongedeelde stad. Omdat Pré Wonen het terugkooprecht heeft bij deze

woningen, blijven deze woningen beschikbaar voor de Daeb-tak en daarmee voor de sociale voorraad.

8. De groep huurders met een inkomen boven € 35.739 (geen doelgroep meer van Pré Wonen) kunnen wij nog bedienen met onze niet-Daeb woningen en dan tegen marktprijzen (huur/koop).
9. Vanuit de afweging om de klant meer keuzevrijheid te bieden in producten en diensten behoren - naast de standaard woningen - woningen met een pluskwaliteit tot de te bieden opties.

Dit is wat Pré Wonen doet/gaat doen:

1. Bij realisatie van projecten lopen we er tegenaan dat de ambitie voor de ongedeelde stad met daarbij het onderscheid tussen oost en west Haarlem op zeer gespannen voet staat met de gemeentelijke wens op het aantal sociale huurwoningen op peil te houden/toe te laten nemen. Graag gaan we hierover in de 2^e helft van 2016 het gesprek aan met de betrokken partijen om hiervoor een oplossing te vinden. Wij willen nadrukkelijk ook met marktpartijen in gesprek gaan.
2. Vroegtijdig met betrokken partijen om de tafel gaan zitten om te bespreken wat ons bindt en waar de verschillen zitten. Dit kan tot een vernieuwde werkwijze leiden.

De volgende fysieke projecten staan op het programma:

Sloop/nieuwbouw

projectnaam	soort	start bouw	oplevering	Wonen	Parkeren	fase 2017
Belcanto aandeel Pré in vof	koop	2018	2021	41		initiatief/onderzoek
A vd leeuwstraat	sociaal	2019	2021	75		heroriëntatie woonprogramma
	koop	2019	2019	23		heroriëntatie woonprogramma
Bazellaan	sociaal	2019	2021	160		oriëntatie
H. Bosmansstraat	sociaal	2017	2018	56	47	uitvoering
	koop	2017	2018	28	28	uitvoering
Pieter Wantelaan	sociaal	2017	2018	40	15	uitvoering
Italielaan	sociaal	2016	2017	48		uitvoering
	koop	2016	2017	36		uitvoering
De Remise	koop	2016	2017	28		uitvoering
De Groene Linten	commercieel	2014	2017	17		uitvoering
	koop	2016	2020	47		uitvoering
Hof van Egmond	sociaal	2014	2018	65		uitvoering
Boerhaaveflat	sociaal	n.n.b.				initiatief/onderzoek

Voor de koopwoningen gaan we waar mogelijk een samenwerkingsverband aan met een marktpartij.

Renovatie/groot onderhoud

projectnaam	aanvang	oplevering	ingreep	vhe	fase 2017
-------------	---------	------------	---------	-----	-----------

De Roos	2017	2017	renovatie	72	uitvoering
Laan van Berlijn	2017	2017	renovatie	162	uitvoering
Roordastraat	2017	2017	renovatie/groot onderhoud	88	uitvoering
Ekamastraat	2017	2017	renovatie/groot onderhoud	176	uitvoering
Waddenstraat	2021	2023	herorientatie vastgoed ingreep	264	studie
Rousseaustraat (galerij)	2017	2018	groot onderhoud	192	uitvoering
W. Boothstraat	2016	2017	renovatie/groot onderhoud	144	uitvoering

Benodigde rol/inzet van gemeente om deze inzet succesvol te laten zijn:

- Meedenken over zo nodig onconventionele oplossingen voor acute problemen in huisvesting van bepaalde groepen
- Medewerking t.a.v. nieuwbouwlocaties, bestemmingswijzigingen/vergunningen/welstandnota's, grondprijnsbeleid, parkeeroplossingen, primaire en secundaire doelgroep.
- Medewerking/afstemming t.a.v. renovatielocaties, inzet in de openbare ruimte, vergunningen e.d..
- Zo vroeg mogelijk in het proces met betrokken partijen om de tafel gaan zitten om te bespreken wat ons bindt en waar de verschillen zitten

5. Statushouders

Ten aanzien van de huisvesting van statushouders heeft het Haarlems College het volgende besloten:

- Het college besluit dat circa 20% van de vrijkomende bestaande sociale huurwoningen wordt in 2016 toegewezen aan statushouders.
- Het college besluit als uitgangspunt te hanteren dat de nieuw toe te voegen sociale huurwoningen in gelijke mate ten goede komen van oude en nieuwe Haarlemmers.
- Het college besluit als uitgangspunt te hanteren dat nieuwbouw sociale huurwoningen volgens reguliere bouwprogramma's worden toegewezen volgens de reguliere woonruimteverdeling. Deze nieuw toe te voegen woningen vallen derhalve toe aan het totaal jaarlijks beschikbaar komende sociale huurwoningen waarvan circa 20% toegewezen wordt aan nieuwe Haarlemmers.
- Het college besluit om 4 kansrijke opties uit te werken.
- Het college besluit als uitgangspunt te hanteren dat geen bewoning zal plaatsvinden zonder dat het pand voldoet aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit. Aan brandveiligheidseisen worden op geen enkele wijze concessies gedaan.
- Het college besluit een sociaal programma op te stellen voor de nieuwe Haarlemmers, gericht op de plekken waar ze komen te wonen.
- De kosten van het besluit worden voorlopig geraamd op € 150.000 ten behoeve van de uitwerking van de 4 meest kansrijke opties en de benodigde communicatie. In 2015 € 25.000 en € 125.000 in 2016. Voor het boekjaar 2015 wordt voorgesteld de dekking als nadeel te verwerken in de 3e bestuursrapportage 2015; voor het

boekjaar 2016 wordt voorgesteld de kosten ten laste te brengen van de post onvoorzien zoals opgenomen in de begroting 2016.

- Het college besluit om de voorgestelde communicatieaanpak te gaan uitvoeren. Omwonenden van de voorgestelde 4 meest kansrijke opties worden na het collegebesluit geïnformeerd.
- Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

Bod Pré Wonen

Ten aanzien van statushouders heeft Pré Wonen de volgende keuzes gemaakt:

1. Statushouders zijn onderdeel van de primaire doelgroep van Pré Wonen. Daarom willen we ons inzetten om gemeenten te helpen de statushouders te huisvesten.
2. Pré Wonen ziet geen rol voor zichzelf weggelegd als huisvester van vluchtelingen.
3. We kunnen ons prima vinden in de keuzes van Haarlem om het aandeel woningen dat aan statushouders wordt toegewezen op (maximaal) 20% te stellen.
4. Daarnaast is Pré Wonen bereid met gemeenten mee te denken in oplossingen en om locatiestudies te doen op eigen beschikbare/geschikte locaties (voor de jaren 2016-2017). Voor na 2017 zijn we ook bereid locatiestudies op niet-eigen grond te doen.
5. Waar mogelijk wil Pré Wonen aparte panden beschikbaar stellen voor huisvesting van statushouders.
6. Pré Wonen stelt in principe geen personeel beschikbaar voor technische advisering/ondersteuning van gemeenten.

Dit is wat Pré Wonen doet/gaat doen:

- a) Bijdragen aan de taakstelling van de gemeente door statushouders te huisvesten.
- b) Op verzoek van de gemeente wil Pré Wonen mogelijkheden onderzoeken om de grotere instroom van statushouders te huisvesten c.q. andere partijen te ondersteunen bij het huisvesten van deze doelgroep.
- c) Naast wonen is integratie een onderwerp. Samen met gemeente en andere partijen zal Pré Wonen hier aandacht voor hebben.

Benodigde rol/inzet van gemeente om deze inzet succesvol te laten zijn:

- Initiatieven nemen om oplossingen te zoeken voor het huisvesten van statushouders, mocht de 20% niet toereikend zijn.
- In overleg met corporaties vaststellen van een quotum voor bijzondere verhuringen/bemiddelingen (w.o. urgenten, bijzondere doelgroepen en statushouders).
- Gezamenlijk optrekken bij integratie, waarbij de gemeente de regierol heeft.
- Zorgen voor een 'zachte landing' van statushouders in de wijken, oftewel zorg dragen voor maatschappelijke begeleiding en ondersteuning van statushouders.
- De gemeente stelt grond c.q. panden ter beschikking om de toenemende stroom statushouders te kunnen huisvesten.

6. Bijzondere doelgroepen/Wonen en zorg

In het door het Haarlemse College vastgestelde Plan van aanpak Langer Zelfstandig Wonen, dat een uitwerking is van het transformatieprogramma sociaal domein, staan de volgende uitgangspunten benoemd:

- De vraag is de basis
- De volgende thema's met voorrang opgepakt:
 - de voor ouderen beschikbare woningvoorraad,
 - de huisvesting voor cliënten die uitstromen uit intramurale en residentiële voorzieningen
 - de ontwikkeling van een sterke wijkinfrastructuur.

Als uitwerking van het Plan van aanpak is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Deze bestaat uit een selectie van onderwerpen die met voorrang om aandacht vragen van de gemeente, haar maatschappelijk partners en de inwoners.

Bod Pré Wonen

1. Pré Wonen wil bijdragen aan de (landelijke) doelstelling om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.
2. We hebben ervoor gekozen om als volgt te prioriteren: eerst de klant, dan de woning, dan de omgeving. Voor wonen en zorg betekent dat dat we niet zozeer inzetten op het (rücksichtslos) aanpassen van ons vastgoed, maar liever onze klanten op maat bedienen. De klant staat bij ons centraal, niet de woning.
3. Bijzondere doelgroep maken gewoon deel uit van de doelgroep van Pré Wonen. Vraag is wel in hoeverre de bijzondere doelgroepen bijzonder zijn, in de zin dat ze via een andere weg en/of ander vastgoed nodig hebben. Dat onderscheid willen we graag duidelijker gaan maken.

Dit is wat Pré Wonen doet/gaat doen:

- a) Aanleveren van benodigde informatie voor onderzoeken en monitoring, bijvoorbeeld voor de WZW-monitor.
- b) Het samen met de gemeente ontwikkelen van een woningclassificatie voor de sociale huurwoningenvoorraad, zodat er inzicht is voor welke zorgdoelgroep de woning geschikt is.
- c) Bijdrage leveren aan het proces van actualisatie van de contingentenregeling.
- d) Met de gemeente meedenken over woonservicegebieden
- e) Bij het verder invulling geven aan het Plan van Aanpak/Uitvoeringsagenda van de gemeente en de daaruit voortvloeiende acties zullen wij hier op een constructieve wijze aan bijdragen. Bij voorkeur zetten we in op de ontwikkeling van woonzorgarrangementen. Dit zijn arrangementen waarbij elke betrokken partij (gemeenten, corporaties en zorgpartijen) de nodige hulp, ondersteuning of middelen levert aan mensen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Pré Wonen denkt graag mee over zulke zorgarrangementen, die we breder zien dan alleen het vastgoed en hopen dat alle partijen daarbij bereid zijn over hun huidige grenzen heen te kijken.
- f) Bij de toewijzing van zowel zorgwoningen als seniorenwoningen geven wij voorrang aan mensen met een indicatie, dan wel 65-plussers.
- g) Nieuwbouw-appartementen bouwen wij levensloopbestendig.

- h) Pré Wonen is actief in het ondersteunen en huisvesten van woongroepen. In Haarlem huisvesten we de volgende woongroepen: B.A.V.O. Beter Alternatief Voor Ouderen (Leidsebuurt), Centraal Wonen Drielandenhuis (Schalkwijk), Centraal Wonen Romolenpolder (Schalkwijk), De Groene Veste (Schalkwijk), 'Houdt Vaart' Anders Wonen (Houtvaartkwartier), Vereniging Woongemeenschap De Rietkraag (Schalkwijk), 't Trionk (Leidsebuurt), Woongroep Samen zelfstandig (Haarlem Noord) en Lieflijk Indië (Schalkwijk).
- i) We zullen ons inzetten om samen met welzijnsorganisaties zo veel mogelijk fysieke ontmoetingsplekken in stand te houden.
- j) Pré Wonen wil vooralsnog op jaarbasis afspraken maken over het aantal woningen dat beschikbaar wordt gesteld. Als er helder inzicht is in aantallen waaraan behoefte is en welke bijzondere groepen dit betreft, dan wil Pré Wonen meerjarige afspraken maken gecombineerd met jaarlijkse evaluatie.

Benodigde rol/inzet van gemeente om deze inzet succesvol te laten zijn:

- Slaagkansen per doelgroep (reguliere woningzoekenden én bijzondere doelgroepen, inclusief statushouders in samenhang) is een politieke keuze! Pré Wonen wil graag met de gemeente in gesprek gaan over een quotum voor woningtoewijzingen aan alle bijzondere doelgroepen c.q. niet reguliere verhueringen/bemiddelingen.
- Inzicht in behoefte en specifiek benoemen van de bijzondere doelgroepen.
- Graag zien we dat de gemeente haar regierol in wonen&zorg nog nadrukkelijker op zich neemt. Dit kan zich bijvoorbeeld vertalen in het maken van afspraken over de verdeling van de mensen met een zorgvraag over alle aanbieders van zorgvastgoed.
- Beschikbaar stellen van geld en menskracht voor onderzoek en ontwikkeling.
- Een soepele en doeltreffende uitvoering van de Jeugdwet, WLz, Wmo en Participatiewet. Graag waar nodig corporaties informeren of betrekken.
- Medewerking, geld en menskracht bij het in stand houden van (zorg)voorzieningen en ontmoetingsplekken
- Inzetten van een zorg/seniorenmakelaar om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten.

7. Leefbaarheid

Hoewel de leefbaarheid in de nieuwe Woningwet meer gereguleerd is, vinden wij het nog steeds een belangrijk onderdeel voor het verkrijgen van een fijn thuis en zal onze inzet daar ook op worden afgestemd.

Bod Pré Wonen

Ten aanzien van leefbaarheid hebben we de volgende keuze gemaakt:

1. Er is bij Pré Wonen sprake van een omkering van de denkrichting ten opzichte van de keus in het Beleidsplan waarin wijkontwikkeling centraal stond. Voortaan prioriteren we onze keuzes als volgt: eerst de klant, dan de woning en dan de omgeving. Bij deze nieuwe aanpak staat de kracht van de bewoners en de wijk centraal. Door goed zicht te hebben op wat er speelt en leeft in een wijk, kunnen we samen met bewoners heel gericht actie ondernemen en daarmee het woon- en leefgenot van onze huurders verbeteren. Dit gaan we

doen door bewoners (nog) meer, maar vooral op andere manieren te betrekken, informatie op te halen en meer over te laten aan bewoners of partners van ons in de wijk.

Deze vernieuwde keuzes ten aanzien van onze wijkaanpak en de nieuwe regels in de Woningwet ten aanzien van leefbaarheid hebben consequenties voor de uitgaven in leefbaarheid.

Dit is wat Pré Wonen doet/gaat doen:

- a) Initiatieven van huurders op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie worden gestimuleerd en gekoesterd. Pré Wonen streeft een schone, hele en veilige woonomgeving na in de buurten waar zij bezit heeft. Hierbij wordt ingezet op groenverbetering, betere schoonmaakprogramma's, veiliger algemene ruimten (bijvoorbeeld via verlichting) en adequate reactie op klachten van huurders. Ook blijft Pré Wonen investeren in buurtbeheer door buurtbeheerders in te zetten
- b) In het kader van krachten van bewoners optimaal inzetten is in 2016 gestart met de zogenaamde community building in de laan van Berlijn oud. Dit is een pilot die nauw aansluit bij waar we met de nieuwe wijkaanpak naar toe willen. Het hele wijkkernteam wordt daarin ook meegenomen.
- c) Lopende afspraken met bv buurtbeheerbedrijf worden nagekomen.
- d) Pré Wonen zet extra capaciteit in op woonfraudebestrijding, zodat de schaarse sociale huurwoning beschikbaar is voor de doelgroep.

8. Samenwerking maatschappelijke organisaties en gemeenten

Pré Wonen kan en wil haar strategische doelstellingen niet alleen nastreven. Daarom is samenwerking nodig met huurders, gemeenten, collega-corporaties en zorg- en welzijnspartijen. Daarnaast zullen we ook vaker dan voorheen de samenwerking opzoeken met commerciële partijen zoals ontwikkelaars en aannemers. Deze samenwerkingsverbanden moeten voor de huurders van Pré Wonen meerwaarde hebben. Om onze klant optimaal te bedienen, werken we samen met onze partners op basis van zakelijke en maatschappelijke wederkerigheid. Een interne belangenkaart en afwegingskader helpen om deze afweging per partner te maken.

Pré Wonen stelt zich open voor samenwerking op strategisch en uitvoerend niveau. Een goede invulling van de reguliere overleggen kan hieraan bijdrage. Het nader bekijken van een (regulier) overleg tussen de 3 partijen die betrokken zijn bij de prestatieafspraken kan in dit kader zinvol zijn.

9. Zeggenschap burgers en vraaggericht beleid

Ten aanzien van dit onderwerp hebben we de volgende keuzes gemaakt:

1. De klant krijgt meer keuzevrijheid in producten en diensten. Daarom behoren - naast de standaard woningen - woningen met een pluskwaliteit tot de te bieden opties.

2. Pré Wonen is voor haar klant laagdrempelig en optimaal bereikbaar. Bovendien heeft de klant één aanspreekpunt (niet per se één persoon, maar vaker in de vorm van wijkteams) in de organisatie. Daarom staat de klant ook centraal in alle processen. Door het LEAN maken van al onze klantprocessen, langs het gedachtegoed “wat betekent het voor de klant”, creëren we zoveel mogelijk klantwaarde met zo min mogelijk verspillingen.
3. We betrekken onze klanten actief in de ontwikkeling, uitvoering en toetsing van ons beleid, dienstverlening en plannen. Op beleidsniveau wordt De Voorkamer betrokken bij de start van beleidstrajecten. Op uitvoerend niveau zetten we diverse vormen van participatie in om bewoners te betrekken.

10. Financiële paragraaf

De financiële paragraaf geeft randvoorwaarden aan om de continuïteit van de organisatie te waarborgen en om gestelde doelen te kunnen realiseren. De randvoorwaarden zijn een Efficiency Ratio van maximaal 51%. ICR van 1,5 en een LTV op basis van Bedrijfswaarde van maximaal 75%. Binnen deze ratio's wordt ingezet op betaalbaarheid waarbij beschikbaarheid en kwaliteit ondergeschikt zijn. Het bezit voldoet uiteraard wel aan onze basiskwaliteit. Dit betreft de financiële uitgangspunten van de DAEB tak. De niet-DAEB tak draagt maximaal bij aan de DAEB tak.

Rekeninghoudend met deze randvoorwaarden zullen we de komende 5 jaar voor Pré Wonen totaal gemiddeld per jaar € 37 miljoen investeren in nieuwbouw Daeb en woningverbeteringen. Deze investeringen worden gefinancierd met gemiddeld € 8 miljoen per jaar uit opbrengst verkoop bestaand bezit en € 12 miljoen per jaar uit operationele kasstroom (exploitatie beheer, Pré Wonen totaal). Het restant (€ 17 miljoen) zal gefinancierd worden middels geborgde leningen (€ 10 miljoen) en bijdrage uit niet-DAEB tak van € 7 miljoen. Hierbij is er vanuit gegaan dat de af te lossen leningen, gemiddeld € 30 miljoen, worden geherfinancierd. Uit bovenstaande blijkt dus dat indien door politieke overwegingen bijvoorbeeld de verkoopopbrengsten sterk worden gereduceerd dit direct invloed heeft op de hoogte van onze investeringsmogelijkheden. Het verder beperken van de huuropbrengst zal ook hetzelfde effect opleveren.

Overzicht huidig bezit Pré Wonen

Huidig bezit, actualisatie per 1-1-2016

Haarlem	Aantal egw	% egw	Aantal app	% app	Aantal totaal	% totaal
Kwaliteitskortingsgrens	682	22%	1.224	25%	1.906	24%
1e aftoppingsgrens	1.291	42%	2.992	61%	4.283	53%
2e aftoppingsgrens	295	10%	278	6%	573	7%
Huurliberalisatiegrens	482	16%	266	5%	748	9%
Vrije sector	337	11%	159	3%	496	6%
Eindtotaal	3.087	100%	4.919	100%	8.006	100%

**Bijlage bij hoofdstuk 2 Beschikbaarheid en hoofdstuk 3 Duurzaamheid,
Verdeling huidig woningbezit Pré Wonen en prognoses**

Bezit naar huurcategorieën in 2015, 2020 en 2025

Haarlem	31-12-2015	2020	2025
Kwaliteitskortingsgrens* < € 409,93	1.906	1.070	938
1e aftoppingsgrens < € 586,69	4.283	4.156	3.932
2e aftoppingsgrens < € 628,77	573	661	930
Huurliberalisatiegrens < € 710,69	748	1.547	1.742
Vrije sector > € 710,68	496	490	400
Eindtotaal	8.006	7.924	7.942

*kwaliteitskortingsgrens= als de huurprijs boven deze grens ligt, dan wordt er gekort op de huurtoeslag.

Het doorrekenen van het huidige huurbeleid zorgt voor een verschuiving van laag in de sociale huur naar hoger in de sociale huur.

Verdeling bezit naar energielabel in 2015, 2020 en 2025

Haarlem	31-12-2015	2020	2025
groen	4.177	6.265	7.229
geel	1.437	1.066	543
rood	2.392	593	170
Eindtotaal	8.006	7.924	7.942

Groen=A t/m C

Geel=D

Rood=E t/m G

Verdeling bezit naar huurcategorieën en labels, per 31 december 2015

Haarlem	A	B	C	D	E	F	G	onbekend	Eindtotaal
Kwaliteitskortingsgrens	6	248	333	431	322	222	219	125	1.906
1e aftoppingsgrens	127	724	1.483	765	570	271	64	279	4.283
2e aftoppingsgrens	68	129	183	88	27	29	10	39	573
Huurliberalisatiegrens	96	176	220	123	42	22	17	52	748
Vrije sector	179	133	72	30	31	17	11	23	496
Eindtotaal	476	1.410	2.291	1.437	992	561	321	518	8.006

Het is technisch niet mogelijk om een doorkijkje van deze verdeling te maken voor 2020/2025.

DPI

2015/2020

	Sloop	Nieuwbouw**	Aankoop	Renovaties	Verkoop***
Pre Wonen	991	644	0	1981	260

Saldo
-607

** Inclusief vervangende nieuwbouw

*** dit is de hele verkoopvijver en die wordt niet in deze periode verkocht. De Daeb-woningen die met de Pré-koopregeling verkocht worden, kunnen opnieuw verhuurd worden als Pré Wonen de betreffende woning weer terug koopt. Nu is het

meegerekend met verkoop. De verkoopvijver wordt nog tegen het licht gehouden in het kader van vastgoedsturing.

Bijlage bij hoofdstuk 4 Ongedeelde stad

De verdeling van woningvoorraad Pré Wonen over de stad, per 31-12-2015:

Wijk	Aantal woningen	ten westen	ten oosten
10 Centrum	7	7	
11 Stationsbuurt	44	44	
12 Spaarnwouderbuurt	242		242
20 Zijlweg-Oost	19	19	
21 Leidsebuurt	325	325	
22 Leidsevaartbuurt	28	28	
23 Houtvaartkwartier	29	29	
30 Oude Amsterdamsebuurt	41		41
31 Potgieterbuurt	57		57
32 Van Zeggelenbuurt	130		130
33 Slachthuisbuurt	927		927
34 Parkwijk	690		690
42 Den Hout	20	20	
43 Rozenprieel	73	73	
50 Patrimoniumbuurt	376		376
51 Transvaalbuurt	87		87
53 Indische buurt-Noord	144		144
54 Frans Halsbuurt	47	47	
61 Bomenbuurt	278	278	
71 Vogelenbuurt	86		86
72 Delftwijk	745	745	
73 Vondelkwartier	184		184
81 Zijlweg-west	32	32	
90 Europawijk (Haarlem)	1.165		1.165
91 Boerhaavewijk (Haarlem)	600		600
92 Molenwijk (Haarlem)	390		390
93 Meerwijk (Haarlem)	1.240		1.240
	8.006	1.647	6.359