

# Technische sessie Haarlem

11 september 2017



**Ymere**

# Agenda

## 1. Beschikbaarheid:

- Woonvisie
- Ontwikkeling sociale woningvoorraad
- Indicatieve bestedingsruimte
- Nieuwbouw
- Middeninkomens
- Doorstroming

## 2. Duurzaamheid:

- Woonvisie
- Nieuwbouw
- Bestaande voorraad

## 3. Vervolg...

**PRE**  
w o n e n

**Ymere**

 **elan wonen**

# Beschikbaarheid - Woonvisie 2016-2025

- Gelijke slaagkansen
- Sociale huurvoorraad grote woningcorporaties stijgt naar 22.200
- Per saldo toevoegen 1.200 sociale huurwoningen
- Toevoegen 2.050 woningen lage middeninkomens (koop/huur)



# Beschikbaarheid - ontwikkeling sociale voorraad

<b>Sociaal verhuurde woningen</b>			Actueel	Prognose	Woonvisie
			2016	2021	2025
< lage aftoppingsgrens	€ 593	*	15.677	13.830	
< hoge aftoppingsgrens	€ 635		1.904	2.220	15.540
< liberalisatiegrens	€ 711		3.483	4.780	6.660
<b>Totaal</b>			<b>21.064</b>	<b>20.830</b>	<b>22.200</b>

\* inclusief 375 onzelfstandige studentenwoningen

PRE  
wonen

**Ymere**  
elan wonen

# Beschikbaarheid - mutaties sociale voorraad

	Ymere Pré Wonen Elan Wonen <u>2017-2021</u>	Pré Wonen Elan Wonen <u>2022-2026</u>
<u>Fysieke mutaties</u>		
Sloop	-914	-
Nieuwbouw bestaande locaties	1.170	-
Nieuwbouw nog te verwerven locaties	121	590
	<u>377</u>	<u>590</u>
<u>Overige ontrekkingen</u>		
Verkoop	-436	-35
Liberalisatie	-175	-95
	<u>-234</u>	<u>460</u>

# Indicatieve bestedingsruimte

- Vastgesteld door ministerie
- Daeb-tak
- Theoretische extra ruimte boven meerjarenbegroting
- Vastgesteld obv prognoses & theoretische rendementen
- Of, of, of dus niet én, én, én

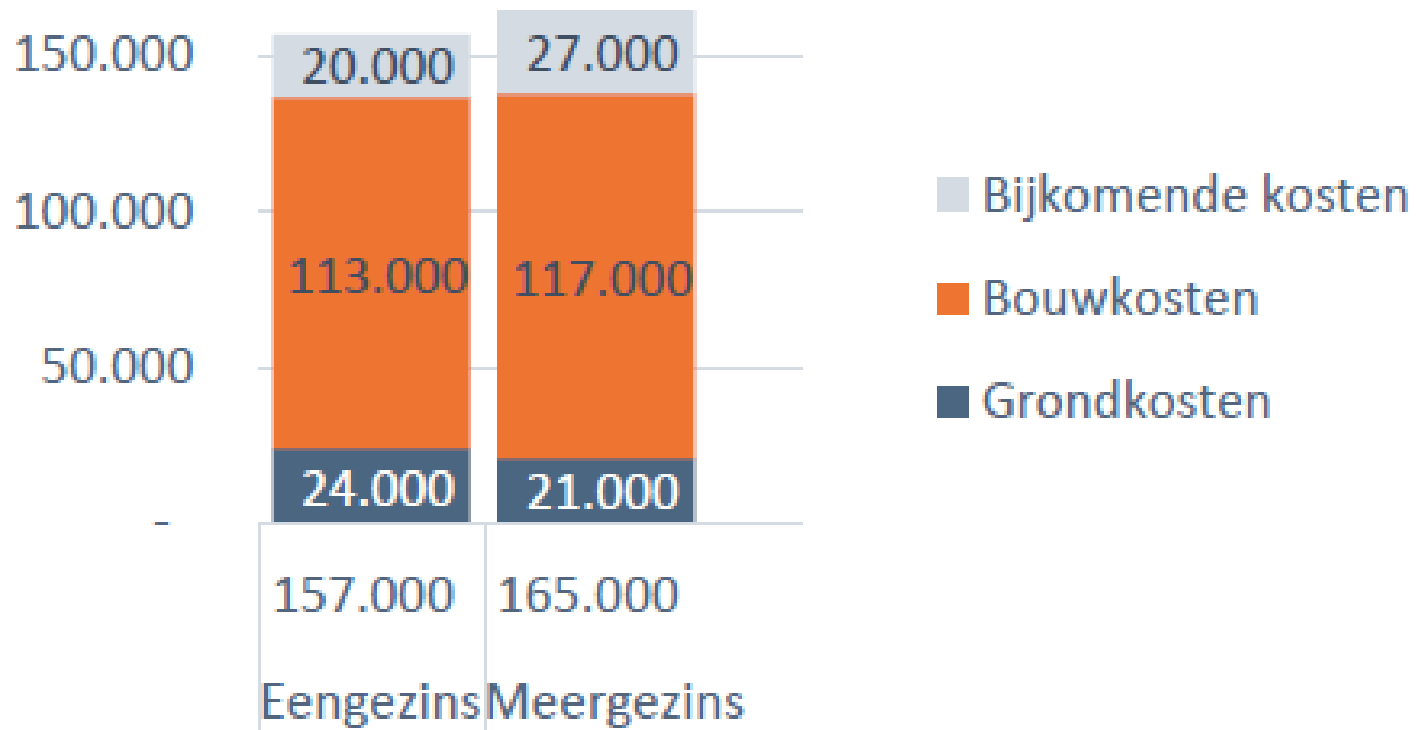
in € x1000	Nieuwbouw	Woning- verbetering	Huur- matiging
Ymere	-	-	-
Pré Wonen	720	580	30
Elan Wonen	10.960	8.680	350

# Nieuwbouw - biedingen

- Focus op laagste inkomensgroepen:
  - Kleine huishoudens
  - Huurprijs < aftoppingsgrens
- Ruim 700 nieuwbouw op nog te verwerven locaties
- Voornamelijk appartementen
- Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen  
*Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl*

# Nieuwbouw - stichtingskosten

De verhouding grond-, bouw- en bijkomende kosten 2013-2017, prijspeil 2016





# Nieuwbouw - aanbevelingen ABF

- Bouw kleinere woningen voor kleine huishoudens en specifieke doelgroepen
- Stroomlijn productie
- Pas programma van eisen aan op huurderswensen
- Leg grondprijzen sociale huurwoningen vast in de prestatieafspraken
  - lagere grondprijs onder de aftoppingsgrens
  - lagere grondprijs voor appartementen tov eengezinswoningen

# Nieuwbouw - parkeren

- Kosten per parkeerplaats:
  - Maaiveld € 7.000
  - Halfverdiepte oplossing € 25.000
  - Volledig ondergronds € 45.000
  
- Huurprijzen per maand: € 25 - € 70
  
- Leegstand:

Archipel	33%
Hof van Dumont	40%
Charivarius	30%

# Lage middeninkomens

- Huurprijsklasse: € 715 - € 980
- Inkomenseis: 4x maandhuur € 36.000 - € 47.000
- Aantal woningen: 1500 x
- Aantal verhuringen: ± 75 - 90 per jaar
- Nieuwbouw 2017-2021: 55

# Doorstroming - woonvisie 2016-2025

- Betaalbare woning binnen redelijke termijn
- Toevoegingen sociale huur en (middel)dure woningen
- Doorstroming stimuleren, minder scheefheid



# Doorstroming - biedingen

- Maatwerk, 25% vrije ruimte
- Gezamenlijk seniorenbeleid
- Woningruil App: Huisje Huisje
- Tijdelijke contracten voor jongeren
- Friendscontracten
- Ymere: match & markt, dé Woonswitch



# Duurzaamheid - woonvisie 2016-2025

- Haarlem Klimaatneutraal
- Aardgasloos bij nieuwbouw
- 100% gebruik duurzame energie
- In 2030 alle gebouwen klimaatneutraal



# Duurzaamheid - biedingen

- Duurzaamheid is enorm in beweging; er is geen blauwdruk
- Aantal woningen met F/G label van 5823 naar 2918 naar 0
- Gem. energie-index van 1,76 naar 1,5 naar 1,25
- Gem. label van C naar C naar B
- In nieuwbouw naar optimaal resultaat
- In renovatie naar optimaal resultaat
- Esco, zonnepanelen / ver-”LED”-en
- Bijdrage aan bewustwording; inzet energiecoaches



# Duurzaamheid

## Bestaande bouw

- Investerings in duurzaamheid versus toevoegingen (iedere euro één keer uitgeven)
- Investerings in energetische kwaliteit spreiden over voorraad of focus op wijken, segmenten, etc.

## Nieuwbouw

- Gasloos





# Hoe nu verder?

PRĒ  
wonen

Ymere

 elan wonen