



Overzicht voorgenomen activiteiten

Haarlem 2017-2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
2	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	3
2.1	Betaalbaarheid	3
2.2	Beschikbaarheid	3
3	Ongedeelde stad.....	8
3.1	Herstructurerings in Haarlem-Oost	8
3.2	Schalkwijk midden	9
3.3	Haarlem-Noord	9
3.4	Nieuwbouw in Haarlem-West.....	10
3.5	Leefbaarheid.....	10
4	Kwaliteit & duurzaamheid	11
4.1	Onderhoud.....	11
4.2	Renovatie	11
4.3	Energetische kwaliteit woningvoorraad	12
4.4	Duurzame energieopwekking.....	13
5	Huisvesting specifieke doelgroepen	14
5.1	Wonen en zorg	14
5.2	Huisvesten specifieke doelgroepen.....	14
6	Financiën.....	15
6.1	Financiële sturing.....	15
6.2	Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW)	15
6.3	Vastgoed investeringen	16
6.4	Verkoopportefeuille	16
6.5	Achtervang door gemeente.....	17
7	Bijlage.....	18
	Sociale woningportefeuille per wijk & bestemming in aantallen	18

1 Inleiding

Begin 2017 heeft Haarlem de woonvisie 'Doorbouwen aan een (t)huis' vastgesteld voor de jaren 2017-2020. De woonvisie vormt een belangrijk uitgangspunt voor de bieding van Elan Wonen aan de gemeente Haarlem die nu voorligt.

Wij delen de constatering dat:

- Haarlem een bijzonder aantrekkelijke stad is om te wonen;
- de prijzen voor koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector hierdoor snel stijgen;
- en de wachttijden voor sociale huurwoningen oplopen.

Wij kunnen ons goed vinden in het streven om Haarlem een inclusieve stad te laten zijn, een stad voor iedereen. Wij delen de ambities van Haarlem om een groot aantal woningen toe te voegen aan de stad voor alle onderscheiden groepen woningzoekenden.

Elan Wonen kiest voor het verlagen van wachttijden voor sociale huurwoningen door toevoegende nieuwbouw. In de komende vijf jaar bouwen we maar liefst 740 woningen:

- 520 sociale huurwoningen, bereikbaar voor huishoudens met recht op huurtoeslag;
- 120 sociale huurwoningen;
- 60 vrije sector huurwoningen, bereikbaar voor middeninkomens;
- 40 koopwoningen.

Na aftrek van sloop betekent dit een netto toevoeging van 400 woningen in Haarlem. De vrije sector huurwoningen en de koopwoningen dragen bij aan het ideaal van 'ongedeelde stad' en naar verwachting ook aan doorstroming vanuit sociale huurwoningen. Door woningen met een zeer slechte energetische kwaliteit te vervangen door woningen met een zeer goede energetische kwaliteit wordt ook een belangrijke bijdrage geleverd aan de energieambitie van Haarlem.

Elan Wonen ziet een grote vraag naar woningen vanuit kleine huishoudens. Dit zijn starters en senioren maar ook cliënten die na een verblijf in een zorg- of opvanglocatie weer zelfstandig willen en kunnen wonen. Daarom werkt Elan Wonen bij de nieuwbouwprojecten nauw samen met zorgpartijen zoals Zorgbalans, RIBW en SIG om ook voor de meest kwetsbare woningzoekenden geschikte woningen te realiseren. Door flexibilisering van contracten wordt jongeren de mogelijkheid geboden om een eerste stap op de woningmarkt te zetten.

In deze bieding zijn onze keuzes en praktische uitwerkingen verder toegelicht. Wij menen met deze bieding een goede aanzet te geven voor het overleg over de prestatieafspraken. Wij nodigen bewonersraad en gemeente 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.

De streefhuren van woningen die ook na mutatie sociaal worden verhuurd bedragen gemiddeld 85% van de maximale huurprijs volgend uit het woningwaarderingstelsel. Zittende bewoners van deze woningen in Haarlem betalen momenteel een gemiddelde netto huurprijs van 77%.

Elan Wonen kiest ervoor om het huurprijsverschil tussen zittende en nieuwe huurders te verkleinen. In 2017 is de jaarlijkse huuraanpassing daarom gedifferentieerd. De huurverhogingen varieerden van 0% tot 2,5%. Aan huurders met een huur die veel lager is dan de streefhuur is een hogere huuraanpassing berekend dan aan huurders waarvan de huur dicht bij de streefhuur ligt.

Daarnaast heeft Elan Wonen ook in 2017 een inkomensafhankelijke huurverhoging van 4% plus inflatie toegepast voor huishoudens die inmiddels een hoger inkomen hebben maar graag in hun bestaande sociale huurwoning blijven wonen. Hiermee wordt investeringsruimte gecreëerd die wordt aangewend voor aanvullende nieuwbouw voor de doelgroep.

In de komende jaren wordt het huurverhogingsbeleid, met zowel gedifferentieerde als inkomensafhankelijke huurverhogingen, voortgezet.

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 4.3). Elan Wonen kiest ervoor om een deel van de energiebesparing in euro's 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.

2.2 Beschikbaarheid

2.2.1 Minimum voorraad sociale huurwoningen

De benodigde minimum voorraad sociale huurwoningen is niet eenvoudig vast te stellen en is de afgelopen twee jaar regelmatig gewijzigd. In het volgende overzicht .

Document	Grondslag	Aantal sociale huurwoningen Elan Wonen
Lokaal akkoord Haarlem 2013-2016	23% van 18.000	4.140
Amendement 12.7 jan 2016	Saldo aanvang 2013	4.920
RAP 2016-2020	Saldo aanvang 2015	4.840
Wensportefeuille 2016-2025	23% van 21.750	5.000
Woonvisie 2017-2020	23% van 22.950	5.280

In de woonvisie 'Doorbouwen aan een (t)huis heeft de gemeente Haarlem zich een fors hogere ambitie gesteld dan overeengekomen in het Regionaal Actie Programma Wonen voor Zuid-Kennemerland en IJmond (RAP). Voor Elan Wonen betekent dit een verhoging van 4.840 naar 5.280 sociaal verhuurde woningen.

Elan Wonen conformeert zich aan het RAP en streeft ernaar om het minimum aantal sociaal verhuurde woningen in de regio gelijk te houden aan het saldo van begin 2015. Met het oog op de lange wachtlijsten ligt onze ambitie in Haarlem hier boven. Onze wensportefeuille voor 2025 is vastgesteld op 5.000 woningen.

2.2.2 Transformatie woningportefeuille

Elan Wonen ziet 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 transformatieopgave. Deze opgave wordt gerealiseerd door verkoop van woningen met een hele hoge waarde, liberalisatie van woningen die geschikt zijn voor huishoudens met een middeninkomen en aanvullende nieuwbouw van sociale huurwoningen.

2.2.3 Portefeuille sociaal verhuurde woningen naar huurcategorie

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 samenstelling naar huurprijs categorie getoond van het aantal sociaal verhuurde woningen, nu en over vijf en tien jaar. Ook de mutaties in de portefeuille worden getoond voor de komende vijf en tien jaar.

Ontwikkeling sociale voorraad		2017-2021	2017-2026
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen start periode</u>			
< kwaliteitskortingsgrens	€ 414,02	850	850
< lage aftoppingsgrens	€ 592,55	2.460	2460
< hoge aftoppingsgrens	€ 635,05	500	500
< liberalisatiegrens	€ 710,68	990	990
		4.800	4.800
<u>Mutaties in periode</u>			
Af: sloop		-340	-340
Af: liberalisatie		-130	-240
Af: verkoop		-120	-150
Bij: vervangende nieuwbouw		430	430
Bij: uitbreidende nieuwbouw		210	500
		50	200
<u>Ultimo periode</u>			
< kwaliteitskortingsgrens		610	560
< lage aftoppingsgrens		2.520	2.560
< hoge aftoppingsgrens		580	650
< liberalisatiegrens		1.140	1.230
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo periode</u>		4.850	5.000

Naar verwachting beschikt Elan Wonen in 2026 over 5.000 sociaal verhuurde woningen. Zie verder onder 2.2.5 voor meer gedetailleerde informatie over de mutaties door sloop en nieuwbouw.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van de sociale woningportefeuille op wijkniveau. Daarbij is tevens inzichtelijk gemaakt in welke wijken woningen na huuropzegging worden geliberaliseerd of verkocht.

2.2.4 Nieuwe verhuringen en passend toewijzen

Ondanks de grote nieuwbouwinspanningen blijft het aantal sociaal verhuurde woningen door Elan Wonen over tien jaar achter bij de woonvisie. Woningzoekenden hebben echter vooral belang bij toename van het aantal woningen dat vrij komt voor verhuur. Dat kan een gemuteerde woning of een nieuwbouwwoning zijn. Elan Wonen verwacht de komende vijf jaar gemiddeld minimaal 330 woningen per jaar te kunnen aanbieden aan woningzoekenden, waarvan 75% aan huurtoeslaggerechtigden.

Vanuit het zogenoemde 'passend toewijzen' kunnen woningzoekenden met recht op huurtoeslag aanspraak maken op een woning onder de lage aftoppingsgrens (1- en 2-persoonshuishoudens) of onder de hoge aftoppingsgrens (3- en meerpersoons-huishoudens). In totaal gaat het om ongeveer 70% van het aantal woningzoekenden. 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. Dit omdat een deel van de woningzoekenden binnen deze groep wil kunnen kiezen voor lagere woonlasten.

Elan Wonen maakt geen gebruik van de tijdelijke ruimte om meer sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Dit vanwege de schaarste op de sociale huurwoningmarkt in ons werkgebied. Voor huishoudens met een inkomen boven de EU-inkomensgrens (2017: € 36.165) heeft Elan Wonen vrije markt woningen in portefeuille.

2.2.5 Portefeuille vrije sector huurwoningen

Elan Wonen voorziet een groeiende behoefte aan middeldure huurwoningen. Ook in de woonvisie wordt deze behoefte erkend. Veel woningen van Elan Wonen hebben een kwaliteit waarmee verhuur in de vrije sector mogelijk is. Elan Wonen heeft in Haarlem 720 woningen aangewezen die na mutatie worden verhuurd voor huurprijzen tussen € 715 en € 950 aan woningzoekenden met een middeninkomen.

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

Ontwikkeling vrije sector voorraad	2017-2021	2017-2026
Aantal in vrije sector verhuurde woningen start 2017	330	330
<u>Mutaties</u>		
Bij: liberalisatie	130	240
Af: verkoop		-10
Bij: vervangende nieuwbouw	60	60
	190	290
Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo periode	520	620

2.2.6 Nieuwbouw huurwoningen

Elan Wonen kiest ervoor om door nieuwbouw de wachttijden voor woningzoekenden te verkorten. In de komende vijf jaar bouwt Elan Wonen 700 nieuwe huurwoningen en 40 koopwoningen.

Nieuwbouw naar huurprijscategorie	2017-2021	2017-2026
< kwaliteitskortingsgrens	80	80
< lage aftoppingsgrens	380	550
< hoge aftoppingsgrens	60	110
< liberalisatiegrens	120	190
> liberalisatiegrens	60	60
Totale nieuwbouw in aantallen	700	990

Voor het toevoegen van nog eens 290 woningen in de periode 2022-2026 moeten nog bouwlocaties worden gevonden.

Elan Wonen beschikt over twee percelen grond in Haarlem-Oost (Baden Powellstraat en Thomas Moorestraat). Elan Wonen geeft vanuit het ideaal van 'ongedeelde stad' de voorkeur aan een (programmatische) ruil met locaties in Haarlem West. Zie ook onder 3.4.

In het volgende overzicht is de totale nieuwbouw van huur- en koopwoningen gespecificeerd naar wijk en project. Tevens zijn de aantallen nog te slopen woningen opgenomen. Per saldo voegt Elan Wonen de komende vijf jaar 402 woningen toe in Haarlem.

Aantal woningen	Verwijzing	2017-2021
<u>Sloop</u>		
Boerhaavewijk - Ledebouwerstraat e.o.	3.1.2	-156
Slachthuiswijk - Hanne Schaffstraat	3.1.3	-24
Slachthuiswijk - J.J. Hamelinkstraat	3.1.3	-160
		<u>-340</u>
<u>Vervangende nieuwbouw</u>		
Boerhaavewijk - Ledebouwerstraat e.o.	3.1.2	78
Slachthuiswijk - Hanne Schaffstraat	3.1.3	149
Slachthuiswijk - J.J. Hamelinkstraat	3.1.3	266
		<u>493</u>
<u>Uitbreidende nieuwbouw</u>		
Haarlem Noord - Delftwijk	3.3	160
Schalkwijk midden - Belcanto	3.2	50
		<u>210</u>
Nieuwbouw huurwoningen		<u>363</u>
<u>Koop</u>		
Boerhaavewijk - Ledebouwerstraat e.o.	3.1.2	39
Totale nieuwbouw		<u>402</u>

2.2.7 Verbeteren benutting huidige voorraad

Elan Wonen streeft ernaar dat bewoners passend wonen voor wat betreft inkomen, huishoudgrootte en fysieke mogelijkheden. 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 (scheefwoners);
- verhuur van aantrekkelijke woningen voor middeninkomens op de vrije markt;
- maatwerk⁺ : een financiële tegemoetkoming voor senioren met een verhuishwens naar een traploze woning;
- tijdelijke verhuur van goedkope woningen aan jongeren.

Daarnaast zet Elan Wonen zich actief in 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 ambitie om Haarlem een stad te laten worden met gemengde wijken, waar het voor iedereen goed wonen is. Daarnaast wil de stad geen groepen uitsluiten, maar juist insluiten. Dit betekent ook dat het aantal sociale huurwoningen in de stad als geheel op niveau moet blijven.

Elan Wonen kan de vitaliteit in Haarlemse wijken bevorderen door verbreding van het woningaanbod in wijken waar dat nu nog vrij beperkt is. Dit vanuit de gedachte dat een gevarieerd woningaanbod (sociale huur, vrije sector huur, koop) leidt tot differentiatie van inkomensniveaus. Daarnaast is het van belang om de leefbaarheid in alle wijken te bewaken en waar nodig te versterken.

3.1 Herstructurerings in Haarlem-Oost

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

3.1.1 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 plaats gevonden. Naar verwachting wordt 80% van deze woningen collectief als kluswoning verkocht waarbij het collectief gezamenlijk een plan maakt voor het casco. De woningen moeten door de oorspronkelijke kopers worden bewoond en mogen na renovatie niet meteen met winst worden doorverkocht.

De overige woningen ($\pm 20\%$) worden sociaal verhuurd aan huidige bewoners die willen terugkeren en pas na huuropzegging alsnog verkocht.

In 2017 is gestart met de verkoop van 21 woningen. De belangstelling voor deze woningen is groot. Er is daarom geloot.

3.1.2 Boerhaavewijk

Ook Boerhaavewijk kent een eenzijdig woningaanbod van voornamelijk sociale huurwoningen met een vlakke uitstraling. Drie grote appartementengebouwen zijn inmiddels 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 waarvan er 78 worden sociaal worden verhuurd op de liberalisatiegrens. De overige 39 woningen worden verkocht. Hierbij wordt voorrang gegeven aan huishoudens die een sociale huurwoning onder de aftoppingsgrens achterlaten.

De oplevering van alle 117 woningen vindt al plaats in 2018.

Voor de jaren daarna worden plannen ontwikkeld voor de aanpak van nog eens 84 portieketagewoningen (Louis Pasteurstraat). In de financiële meerjarenprognose is voorlopig uitgegaan van renovatie.

3.1.3 Slachthuiswijk

Hannie Schaftstraat

Op het reeds braakliggende perceel blok Va wordt gewerkt aan een ontwikkelplan van 149 woningen waarvan er 146 woningen sociaal worden verhuurd. De appartementen zullen variëren in grootte en ook geschikt zijn voor huishoudens met een lichte zorgvraag. Hiertoe wordt samengewerkt met Zorgbalans, RIBW en SIG.

Blok Vb wordt verkocht aan een marktpartij voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen voor de koopmarkt.

J.J. Hamelinkstraat (blok VI t/m VIII en IX)

In april 2017 heeft Elan Wonen haar nieuwbouwplannen voor dit gedeelte van de Slachthuisbuurt-Zuid voor het eerst gepresenteerd aan de Gemeente Haarlem. Het sloop/nieuwbouwplan gaat uit van volledige sloop van de bestaande bebouwing (160 woningen) en sluit daarmee nauw aan bij de stedenbouwkundige visie van BDP Khandekhar. Hiervoor in de plaats komt een gemengd programma van koopwoningen in het middelhoge segment, vrije sector huurwoningen en sociale woningbouw. Elan Wonen streeft bij de nieuwbouw naar een netto toename van het aantal sociale huurwoningen.

De toekomst van Blok IX (Schalkwijkerstraatzijde) is nog niet bepaald. Dit gedeelte van de straat wordt zowel inhoudelijk als in de procedure losgekoppeld van de ontwikkelingen van de oostzijde van de straat.

3.2 Schalkwijk midden

In dit omvangrijke planontwikkelingsgebied in Haarlem-Oost werken woningcorporaties, marktpartijen en gemeente aan herontwikkeling. Een gevarieerd bouwprogramma is het uitgangspunt.

Elan Wonen heeft in 2007/2008 samen met Pré Wonen en Ymere het voormalige belastingkantoor, twee garagebedrijven en enkele woningen aangekocht.

In de tweede helft van 2017 selecteren de drie corporaties die samenwerken in de VOF Belcanto middels een openbare aanbesteding een marktpartij die de grondpositie mag gaan ontwikkelen. Deze bouwer/ontwikkelaar gaat zorgdragen voor zowel de bouw van het marktprogramma als voor sociale huurwoningen die hier zullen worden ontwikkeld. De sociale huurwoningen worden turn-key door Pré Wonen en Elan Wonen afgenomen van de ontwikkelaar. Ymere neemt geen sociale huurwoningen af.

3.3 Haarlem-Noord

In Delftwijk realiseert Elan Wonen momenteel 160 tijdelijke woningen voor de periode van 15 jaar. Oplevering van deze woningen staat gepland voor september 2017. Alle woningen worden verhuurd onder de lage aftoppingsgrens, 50% aan statushouders en 50% aan reguliere woningzoekenden. Veertig eenkamerwoningen worden verhuurd aan starters t/m 27 jaar. Zij krijgen een tijdelijk huurcontract van vijf jaar en bouwen gedurende die tijd extra wachtduur op.

Er is een klankbordgroep gevormd bestaande uit een tiental omwonenden, medewerkers van de gemeente Haarlem, de politie en Elan Wonen. Deze klankbordgroep is de laatste maanden regelmatig bijeengekomen om de voortgang en aandachtspunten van het project te bespreken.

Veel nieuwe bewoners zullen voor het eerst zelfstandig kunnen wonen. Om leefbaarheidsproblemen voor te zijn stelt Elan Wonen in nauw overleg met de bewoners duidelijke leefregels op. Hiernaast zal de wijkbeheerder van Elan Wonen in Haarlem-Noord een groot deel van zijn tijd besteden aan het Delftplein.

3.4 Nieuwbouw in Haarlem-West

Elan Wonen realiseert graag toevoegende nieuwbouw van sociale huurwoningen in Haarlem-West maar beschikt daar momenteel niet over grondposities. Elan Wonen beschikt wel over grondposities van 2800 m² in Haarlem-Oost (Baden Powellstraat en Thomas Morestraat). Om een bijdrage te kunnen leveren aan het ideaal van 'ongedeelde stad' tasten Elan Wonen en de gemeente Haarlem sinds begin 2016 af of kan worden gekomen tot een (programmatische) locatieruil.

3.5 Leefbaarheid

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

Het leefbaarheidsbeleid van Elan Wonen is er op 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. Zij werken samen met gemeenten en maatschappelijke partners met respect voor ieders specifieke rol en inbreng.

In Haarlem zet Elan Wonen vier wijkregisseurs en vijf wijkbeheerders in 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. Zij gaan met bewoners in gesprek bij overlast en zijn alert op signalen van woonfraude. De wijkbeheerders onderhouden goede contacten met andere professionals in de wijk zoals sociale wijkteams, politie en 'handhaving'. Ook hebben zij beherende taken in een aantal complexen.

De wijkregisseurs werken nauw samen met de wijkbeheerders. De werkzaamheden 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 woonfraude en ernstige overlastzaken aan, voeren het participatiebeleid uit en hebben zij een belangrijke rol bij betalingsproblemen van bewoners. Samen met bewoners worden de mogelijkheden onderzocht. Dit alles 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. Om een optimale inzet van middelen te bevorderen doet Elan Wonen een pilot met 'risicogericht onderhoud'. Aan de hand van gedetailleerde conditiemetingen wordt variatie aangebracht in het onderhoudsniveau van de onderscheiden gebouwonderdelen op basis van risico inschattingen.

In Haarlem vindt de pilot plaats in een appartementencomplex in Meerwijk. Deze pilot wordt medio 2017 afgerond en geëvalueerd. Vooralsnog lijken de resultaten positief.

4.2 Renovatie

Met periodiek planmatig onderhoud wordt de kwaliteit van de complexen op het gewenste niveau gehouden. Waar mogelijk worden de werkzaamheden gecombineerd met energetische maatregelen. Bij renovatie zijn deze energetische verbetering dusdanig groot dat deze (gedeeltelijk) in rekening worden gebracht bij de huidige huurders.

De hiernavolgende overzichten tonen de renovatiewoningen uitgesplitst naar complex en naar huurprijscategorie.

Renovatie	2017-2021
Ter Kleefkwartier - Kleverlaan e.o.	42
Amsterdamsewijk - Bellamystraat e.o.	50
Boerhaavewijk - Louis Pasteurstraat e.o.	84 *
Meerwijk - Bernadottelaan e.o.	201
Houtvaartkwartier - Jan Evertsenstraat e.o.	39
Slachthuiswijk - Van Keulenstraat e.o.	96
Vondelkwartier - Van Baerlestraat e.o.	77
Aantal te renoveren woningen	589

* Onder voorbehoud. Zie ook onder 3.1.2

Renovatie naar huurprijscategorie	2017-2021
< kwaliteitskortingsgrens	94
< lage aftoppingsgrens	349
< hoge aftoppingsgrens	75
< liberalisatiegrens	49
> liberalisatiegrens	22
Aantal te renoveren woningen	589

4.3 Energetische kwaliteit woningvoorraad

4.3.1 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).

Een complicatie bij de bepaling van de gemiddelde energie-index is dat de methode waarmee de energetische kwaliteit van een woning wordt gemeten is gewijzigd. De woningportefeuille van Elan Wonen is recent door een derde partij omgerekend van ISSO 82.3 naar NEN 7120 NV. Hierbij is uitgegaan van bestaande gegevens aangevuld met een aantal aannames. Deze omrekening brengt enige onnauwkeurigheid met zich mee.

In het volgende overzicht wordt de samenstelling naar energetische kwaliteit getoond van de totale woningportefeuille (sociaal en vrije sector huur) van Elan Wonen in Haarlem. Naast de werkelijke stand per ultimo 2016 worden ook de geprognoseerde aantallen getoond over respectievelijk vijf en tien jaar.

Ontwikkeling energetische kwaliteit woningvoorraad		2016	2021	2026
Hoog				
A++	t/m 0,60	10	550	840
A+	0,61-0,80	140	140	140
A	0,81-1,20	790	1.210	1.220
B	1,21-1,40	850	950	960
Midden				
C	1,41-1,80	1.420	1.570	1.560
D	1,81-2,10	860	700	680
Laag				
E	2,11-2,40	500	80	60
F	2,41-2,70	280	80	70
G	>2,71	280	90	90
Totale woningvoorraad in Haarlem		5.130	5.370	5.620
Gemiddeld energie-label		C	B	B
Gemiddelde energie-index		1,69	1,39	1,34

In vergelijking met andere corporaties hebben de woningen van Elan Wonen gemiddeld een ouder bouwjaar. Mede daarom heeft Elan Wonen in 2012 de energetische kwaliteitsambitie gesteld op gemiddeld energielabel C eind 2018. Inmiddels is deze ambitie reeds behaald.

In de komende jaren wordt de gemiddelde energetische kwaliteit verder verbeterd naar label B in 2021. Naast renovatie wordt dit resultaat voornamelijk behaald door sloop van woningen met een zeer slechte energetische kwaliteit en (vervangende) nieuwbouw van woningen met een hoge energetische kwaliteit.

4.3.2 Energetische kwaliteit nieuwbouwwoningen

De nieuwbouwwoningen in Boerhaavewijk zijn NOM-ready. Dit betekent dat de woningen een zeer goede energetische kwaliteit hebben en te zijner tijd relatief eenvoudig kunnen worden getransformeerd naar nul-op-meter woningen. Elan Wonen wacht hiervoor de technische doorontwikkeling en verwachte kostendaling van de benodigde warmte-installaties af. De woningen worden wel voorzien van zonnepanelen maar voorsnog ook nog aangesloten op het gasnet.

De nieuwbouwwoningen in Slachthuiswijk blok V worden aangesloten op de bestaande WKO-installatie van het nabijgelegen Hof van Dumont.

4.4 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.

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 via Maatwerk+ kiezen voor huurprijsbehoud 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

De herhuisvesting van bewoners als gevolg van herstructurering in Amsterdamse wijk en Boerhaavewijk is voorlopig afgerond. In Slachthuiswijk (blok VI-VIII) wordt in 2017 een leegstandsvergunning aangevraagd voor 102 woningen.

5.2.2 Statushouders

In Delftwijk worden dit jaar 160 tijdelijke woningen opgeleverd waarvan de helft is bestemd voor huisvesting van statushouders. Er zijn 40 eenkamerwoningen voor (jonge) alleenstaande statushouders en 40 driekamerwoningen voor gezinnen. Zie ook onder 3.3.

De gemeente Haarlem en welzijnsorganisatie DOCK werken aan een goede start van deze nieuwe groep buurtbewoners in hun nieuwe woonomgeving, waarbij voor de statushouders ook veel aandacht is voor hun integratie in de Nederlandse samenleving als geheel.

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 zorg- en opvanglocaties. Op de nieuwbouwlocatie Slachthuiswijk Va (zie ook onder 3.1.3) wordt een bouwplan ontwikkeld waarin onder meer compacte woningen zijn opgenomen die ook qua huurprijs geschikt zijn voor deze specifieke doelgroep. Ongeveer 22 woningen worden in samenwerking met RIBW en SIG beschikbaar gesteld voor cliënten die uitstromen uit zorg- en opvanglocaties.

6 Financiën

6.1 Financiële sturing

De financiële sturing van Elan Wonen is voornamelijk gebaseerd op kasstromen. Elan Wonen ambieert voor vele jaren een belangrijke partij te kunnen blijven zijn voor de volkshuisvesting in Haarlem. Hiervoor is het noodzakelijk om toegang te houden tot langlopende financieringen.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) draagt bij aan duurzame financiering van woningcorporaties en zorgt ervoor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Het WSW staat borg voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door WSW geborgde leningen van corporaties. Het risicomanagement van het WSW is erop gericht aanspraken op de borg te voorkomen.

De Financial Risk beoordeling van het WSW bestaat uit vijf financiële kengetallen. In het hiernavolgende overzicht zijn de kengetallen op basis van de meerjarenbegroting (dPi 2016) opgenomen waarbij een aantal aanpassingen zijn aangebracht naar aanleiding van recente investeringsbeslissingen. Elan Wonen voldoet voor alle kengetallen aan de normen van het WSW.

Kengetallen	Norm	2017	2018	2019	2020	2021
<u>Daeb-tak</u>						
Interest Coverage Ratio = ICR	> 1,4	3,4	2,5	2,3	2,1	1,9
Debt Service Coverage Ratio = DSCR	> 1,0	2,1	1,9	1,8	1,6	1,4
Dekkingsratio o.b.v. WOZ waarde	< 50%	19%	21%	22%	23%	21%
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	< 75%	67%	70%	71%	71%	66%
Solvabiliteitsratio o.b.v. bedrijfswaarde	> 20%	25%	25%	24%	23%	25%
<u>niet-Daeb-tak</u>						
Interest Coverage Ratio = ICR	> 1,8	1,8				
Debt Service Coverage Ratio = DSCR	> 1,0	1,5				
Dekkingsratio o.b.v. WOZ waarde	< 50%	36%	34%	33%	32%	29%
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	< 75%	70%	70%	68%	67%	61%
Solvabiliteitsratio o.b.v. bedrijfswaarde	> 40%	37%	39%	41%	44%	48%

6.2 Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW)

De minister verstrekt jaarlijks voor elke corporatie een indicatie van de besteedbare middelen (IBW). Het gaat daarbij om *extra* bestedingsruimte voor drie onderscheiden doelen: nieuwbouw, woningverbetering of huurmatiging. De bedragen per doel kunnen *niet* worden opgeteld.

De IBW is berekend op basis van onze financiële meerjarenbegroting zonder rekening te houden met een zogenaamde 'veiligheidsmarge' op de normen van het WSW. Elan Wonen houdt zelf wel een dergelijke veiligheidsmarge aan. Dit om te garanderen dat we ook bij financiële tegenvallers kunnen blijven voldoen aan de borgingseisen van het WSW.

In het hiernavolgende overzicht is de bestedingsruimte voor Elan Wonen in Haarlem opgenomen.

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Nieuwbouw	10.961	46.400
Woningverbetering	8.681	36.900
Huurmatiging	352	1.950

De afname tussen 2016 en 2017 wordt grotendeels verklaard door toename van de door Elan Wonen begrote investeringen. Daarnaast is de IBW in 2017 uitsluitend gebaseerd op de Daeb-tak waar de IBW in 2016 gebaseerd was op het totale bedrijf.

6.3 Vastgoed investeringen

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

Bedragen x € 1.000	Verwijzing	2017-2021
(Vervangende) nieuwbouw	6.1.1	-91.705
Woningverbetering inclusief energetische kwaliteit	4.2	-28.038
Woningverbetering bij mutatie		-8.916
Funderingsherstel kluswoningen	3.1.1	-4.034
Vastgoed investeringen Haarlem		-132.693

6.4 Verkoopportefeuille

De verkoopportefeuille van Elan Wonen in Haarlem omvat 164 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	2017-2021
Verkoop reguliere woningen na huurmutatie	13.218
Verkoop kluswoningen	3.1.1 9.589
Verkoop grondposities	6.4.1 2.447
Totale verkoopopbrengsten Haarlem	25.254

6.4.1 Verkopen grondposities

Als gevolg van veranderende externe omstandigheden is in eerdere jaren besloten tot het stopzetten of uitstellen van enkele bouwplannen. Als gevolg hiervan liggen terreinen braak. In de begroting is verkoop van deze grondposities opgenomen. Zie ook onder 3.1.3 en 3.4.

6.5 Achtervang door gemeente

Voor de financiering van de vastgoedportefeuille trekt Elan Wonen leningen aan met een borgstelling van het WSW. Deze borgstelling wordt voorzien van een zogenaamde 'achtervang' of garantie door de Nederlandse overheid 50% en door gemeenten 50%. WSW neemt de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie (ondanks de voordelige financieringsvoorwaarden) de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Alleen als het WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers in de zekerheidsstructuur kan voldoen, moeten Rijk en gemeenten bijspringen. Het WSW is nog nooit aangesproken op de borg en schat het risico van de gemeenten en het Rijk in als zeer klein, of zelfs theoretisch.

Het is voor Elan Wonen belangrijk om zekerheid te hebben over de garantstelling door gemeenten voor herfinancieringen en nieuwe financieringen. Elan Wonen wenst daarom, binnen het kader van de jaarlijkse prestatieafspraken, hierover afspraken te maken.

Het volgende overzicht toont de verwachte ontwikkeling van de leningportefeuille en Daeb-woningportefeuille voor de komende jaren.

Bedragen x € 1.000	Geborgde leningen		WOZ-waarde Daeb-woningen	
	in €	in %	in €	in %
<u>Ultimo 2016</u>				
Haarlem	227.701	77%	663.794	70%
Totale portefeuille	295.134	100%	953.430	100%
<u>Ultimo 2017</u>				
Haarlem	249.422	76%	702.900	70%
Totale portefeuille	326.164	100%	1.009.061	100%
<u>Ultimo 2018</u>				
Haarlem	262.278	76%	739.587	69%
Totale portefeuille	344.530	100%	1.065.882	100%
<u>Ultimo 2019</u>				
Haarlem	264.232	75%	806.871	71%
Totale portefeuille	354.464	100%	1.141.015	100%

7 Bijlage

Sociale woningportefeuille per wijk & bestemming in aantallen

Sociaal verhuurde woningen per wijk	2016	2017-2021	2017-2026	Strategie na huuropzegging	
				Vrij sector	Verkoop
<u>Centrum</u>					
Oude Stad	22	22	22		
<u>Zuid-West</u>					
Haarlemmerhoutkwartier	57	57	57		
Houtvaartkwartier	175	172	170	6	5
Duinwijk	201	196	193	2	19
<u>Oost</u>					
Waarder- en Veerpolder	63	52	43	50	
Amsterdamsewijk	814	715	699	46	129 *
Slachthuiswijk	507	681	681		
Parkwijk	125	113	103	54	
<u>Noord</u>					
Indischewijk	114	104	96	45	
Ter Kleefkwartier	103	82	69		85
Te Zaanenkwartier	35	35	35		
Vogelenwijk	57	57	57		
Delftwijk	160	308	299	52	
Vondelkwartier	201	198	195	14	
<u>Schalkwijk</u>					
Europawijk	287	275	267	40	10
Boerhaavewijk	461	433	433		
Molenwijk	567	511	470	236	7
Meerwijk	854	839	821	70	
<u>Nieuwbouw op nog te verwerven locaties</u>			290		
Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo periode	4.803	4.850	5.000	615	255

* Inclusief 113 woningen die na funderingsherstel worden verkocht als kluswoning

**Bijdrage aan het realiseren van de Woonvisie
én aan een fijn thuis voor huurders**

Juni 2017

INHOUD

Inleiding	pag. 2
Betaalbaar wonen	pag. 3
Beschikbaarheid van sociale woningen	pag. 6
Dynamiek	pag. 8
Nieuwbouw/verbouw van panden	pag. 9
Kwaliteit en duurzaamheid	pag. 11
Bijzondere doelgroepen	pag. 13
Leefbaarheid/vitale wijken	pag. 14
Financiële paragraaf	pag. 15

Inleiding

Eind 2016 heeft de gemeente Haarlem haar nieuwe Woonvisie “Doorbouwen aan een (t)huis” bekend gemaakt. Dit bod geeft de bijdrage van Pré Wonen aan om de genoemde woonvisie te realiseren.

In de Woningwet zijn 6 thema's nadrukkelijk genoemd. Dit zijn:

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

In haar Woonvisie heeft de gemeente Haarlem ook een aantal thema's benoemd die zij van belang vindt voor het realiseren van de Woonvisie. Het gaat dan om de volgende thema's:

1. Betaalbaar wonen
2. Beschikbaarheid van woningen
3. Dynamiek op de woningmarkt
4. Nieuwe woningen
5. Haarlemse wijken
6. Doelgroepen

In dit bod aan Haarlem worden de bovengenoemde thema's gecombineerd. De gemeente heeft zelf geen prioriteit gelegd bij een specifiek onderwerp. Bij elk thema heeft ze haar ambitie benoemd. Dit bod is een totaalpakket van wat Pré Wonen bijdraagt aan het realiseren van de Woonvisie. Wij dragen echter niet alleen bij aan de Woonvisie, maar vooral willen wij waarde toevoegen voor onze huurders. De keuzes en accenten passen bij de koers en strategische focusgebieden van Pré Wonen. De financiële paragraaf geeft aan welke financiële parameters voor ons het kader vormen om uitvoering te geven aan de verschillende activiteiten én het behouden van de financiële continuïteit van de organisatie. Het bod richt zich ook op een langere periode dan alleen 2018. Jaarlijks zal er een aanscherping plaatsvinden, mits omstandigheden dan wel voortschrijdend inzicht geen aanleiding geven tot grote wijzigingen

Dit bod is besproken met onze Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland. Zij kon zich in dit bod vinden en zien het als een goed uitgangspunt om samen met gemeente, Elan Wonen, Ymere en de huurdersvertegenwoordigingen Prestatieafspraken te maken.

Pré Wonen

Pré Wonen is een regionaal georiënteerde organisatie die mensgericht werkt, nabij is en huurders een perspectief wil bieden. Onze missie is: Pré Wonen stelt mensen in staat een fijn thuis te creëren, zodat zij van daaruit kunnen meedoen in de maatschappij.

Ambitie en focusgebieden

In het ondernemingsplan heeft Pré Wonen haar ambitie geformuleerd: In 2020 blinken we uit in dienstverlening op het gebied van sociale huisvesting. Dit is vervolgens uitgewerkt in 3 focusgebieden:

1. We anticiperen succesvol op woongerelateerde vraagstukken van onze klanten en leveren uitstekende dienstverlening en producten aan zelfredzame en niet-zelfredzame huurders.
Dit betekent dat we nadrukkelijk kijken naar het toevoegen van waarde voor de klant, zowel met de woning als met onze diensten en de manier waarop we deze dienstverlening uitvoeren.
2. We leveren maatschappelijke meerwaarde vanuit onze regierol in het maatschappelijk middenveld. Voor ons houdt dit in dat we kiezen voor samenwerking met partijen die een bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van een woongerelateerde vraag. De vraag c.q. de behoefte van de klant is uitgangspunt en we bieden samen met andere partijen een oplossing vanuit het principe 1+1=3.
3. We zorgen voor een slimme en wendbare organisatie waarmee we efficiënt en effectief inspelen op ontwikkelingen.
Om invulling te geven aan de eerder genoemde gebieden, gaan we onze organisatie hierop inrichten qua sturing en werkwijzen.

De invulling van deze focusgebieden komt terug in ons bod op de volgende thema's.

1. Betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen heeft met name een relatie met de prijs van de woning, de energielasten en het besteedbaar inkomen van het betreffende huishouden. Pré Wonen kan de huurprijs en de energielasten beïnvloeden, altijd binnen het kader van financiële continuïteit en de wet- en regelgeving. Daarnaast is er natuurlijk oog voor de specifieke situatie van de huurder.

Huurprijs

Er is een relatie tussen de huurprijs en kwaliteit (WWS-punten). In het huurbeleid, het doorberekenen van een huuraanpassing na verbetering en de jaarlijkse huuraanpassing komt dit tot uiting.

Bod Pré Wonen

- De totale huursom van Pré Wonen bedraagt op dit moment ongeveer 70% van de maximaal mogelijke huursom. De komende jaren verhoogt Pré Wonen de totale huursom van de Daeb-woningen naar maximaal 75% van maximaal redelijk. De niet-Daeb-woningen worden marktconform verhuurd.
 - o De jaarlijkse huuraanpassing vindt plaats binnen de wettelijke mogelijkheden. Voor de sociale voorraad vindt overleg plaats met de Bewonerskern.
- Bij het passend toewijzen hanteert Pré Wonen de volgende uitgangspunten:
 - o Woningen met huren tot de aftoppingsgrenzen wijzen we uitsluitend toe aan mensen met een inkomen tot € 36.165 (prijsspeil 2017).
 - o Woningen met huren boven de aftoppingsgrenzen worden uitsluitend toegewezen aan niet-huurtoeslagontvangers.

- Daarnaast maken we gebruik van de door de wetgever (tijdelijk) geboden ruimte om lage middeninkomens (inkomens tussen € 36.165,- en € 40.349,-) te huisvesten in duurdere sociale huurwoningen (huur tussen aftoppingsgrenzen en €710,68)
- ➔ Pré Wonen maakt deze keuzes met het oog op acceptabele huren voor zowel de primaire en secundaire doelgroep alsook voor de lage middeninkomens.

Wat hebben we nodig

- Beschikbaar blijven stellen van startersleningen om de overstap van een sociale huurwoning naar een koopwoning te faciliteren en zo sociale woningen vrij te maken voor de doelgroep.

Energielasten

Investeren in duurzaamheid helpt ondermeer bij het verminderen van energielasten en daarmee van woonlasten en het verbeteren van wooncomfort. Daar zet Pré Wonen zich nadrukkelijk voor in.

Bod Pré Wonen

- Jaarlijks brengen we in een deel van onze woningen isolatie en energiezuinige installaties aan. We combineren dit met de uitvoering van planmatig onderhoud waarbij ingrepen een 'positief' effect moeten hebben op de woonlasten.
 - Bij renovatie kunnen we grotere (energie)stappen maken, waarbij de totale woonlasten na de ingreep minimaal gemiddeld gelijk moeten blijven voor de huurders. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de interne visie op duurzaamheid.
 - Bij nieuwbouw volgen we het Bouwbesluit en wordt er al geanticipeerd op een zo hoog mogelijk label.
 - Pré Wonen zet ook in op bewustwordingsgedrag van huurders. Gerichte informatie en het onderzoeken van de mogelijkheden van energiecoaches horen hierbij. Dit doen we ook door bij elk project het belang voor bewoners inzichtelijk te maken (financieel/comfort) en de bewoners zowel voor als na de ingreep te informeren over gebruik en besparingstips.
- ➔ Ons woningbezit heeft in 2025 gemiddeld label B (EnergieIndex 1,4). Deze ambitie is onderdeel van onze portefeuillestrategie. In 2020 is de gemiddelde EI 1,57.
- ➔ We willen de huurder bewust laten worden van eigen invloed op de energielasten.

Wat hebben we nodig

- Afstemming en waar mogelijk samenwerking bij acties in het kader van bewustwording, waarbij het besef van urgentie én het bewonersgedrag aan de orde komen.

Persoonlijke inkomenssituatie huurder

Het aantal huurders met een betalingsrisico is in Nederland de afgelopen jaren snel toegenomen door forse huurverhogingen (als gevolg van Rijksbeleid) en inkomensdalingen. De groep met een betalingsrisico wordt gedomineerd door

minimuminkomens. Longitudinaal onderzoek laat zien dat een grote groep met minimuminkomens in Nederland langdurig een betalingsrisico heeft. Pré Wonen wil betalingsrisico's voorkomen, maar ook goed acteren wanneer er betalingsachterstanden ontstaan. Pré Wonen zet zich dan, samen met de betreffende huurder, in om tot een oplossing te komen. Waarnodig gebeurt dit in samenwerking met andere organisaties die hun specifieke (financiële) deskundigheid dan inzetten.

Bod Pré Wonen

- Passend toewijzen moet de betalingsrisico's gaan verminderen, maar ook na het hanteren van deze toewijzingsregel kunnen betalingsproblemen bij nieuwe huurders ontstaan. Met nieuwe huurders worden zorgvuldig de woonlasten besproken, ook met hulp van de woonlastencalculator.
 - Wanneer zich een betalingsachterstand voordoet gaan we het gesprek aan met de huurder en over de achterstand. We gebruiken de eigen kracht van de huurder.
 - Treffen van een betalingsregeling om de huurder te ondersteunen bij het inlopen van een huurachterstand.
 - In uitzonderingssituaties de verhuismogelijkheid in een specifieke situatie naar een meer bij het inkomen passende woning onderzoeken. Het gaat hierbij om maatwerk waarbij de woonconsulent en de medewerker huurincasso de geconstateerde meervoudige problematiek (financieel en sociaal) willen oplossen met een verhuizing naar een andere woning. Ook eigen inspanningen van de betreffende huurder worden nadrukkelijk gevraagd.
 - Aan de hand van klantprofielen waar nodig zicht houden op het betaalgedrag van huurders.
 - Het vroegtijdig aangaan van een gesprek met de betreffende huurder over eigen mogelijkheden om de situatie te beïnvloeden (preventie).
 - Tijdelijke huurkorting volgens betaalbaarheidsbeleid.
 - Bespreken van zorgwekkende financiële situaties met betrokken partijen om gezamenlijk tot een oplossing te komen.
- ➔ Preventie, signalering en huurder in eigen kracht zetten om (verdere) problemen te voorkomen.
- ➔ Huisuitzettingen door betalingsachterstanden worden door al deze maatregelen zoveel mogelijk voorkomen

Wat hebben we nodig

- Goede en tijdige signalering van schulden vanuit het netwerk (bv. sociale wijkteams).
- Eenduidige werkwijze van de verschillende wijkteams.
- Voortzetting van de huidige samenwerking met gemeentelijke diensten.
- Een (gezamenlijke) aanpak waarbij de oplossing voor de huurder centraal staat en waaraan de huurder ook zelf een bijdrage levert.
- Inzicht in (de oorzaak van) de knelpunten voor de huurder op het gebied van betaalbaarheid en kijken op welke wijze deze opgelost kunnen worden en wie daarbij een rol kan spelen.

2. Beschikbaarheid van sociale woningen

Haarlem is onderdeel van het RAP en baseert haar woningbehoefteberekening op de regionale behoefte. In de Woonvisie wordt uitgegaan van een geprognosticeerde groei vanuit woningbehoefte van 22.950 woningen in 2025. In dit bod gaan we uit van dit aantal van 22.950, waarbij Pré Wonen (maximaal) 36% wil leveren, zijnde haar marktaandeel. In hoeverre dit te realiseren is, hangt vooral af van de beschikbaarheid van locaties.

Door het aanbod te vergroten, mag verwacht worden dat de wachttijd korter zal worden. Het realiseren van extra sociale huurwoningen veronderstelt dat er locaties beschikbaar zijn, dan wel dat er bij herstructurering verdichting plaatsvindt. Dit laatste mag nooit een doel op zich zijn, we houden aandacht voor vitaliteit van wijken en het wonen in een prettige woonomgeving. Het verbouwen van bestaand (zorg)vastgoed kan ook meer sociale woningen opleveren. Naast het vergroten van het woningaanbod, kan ook gekeken worden naar het huisvesten van meer personen in 1 woning, door het toepassen van specifieke contracten. Tenslotte kan minder verkoop leiden tot behoud van sociale woningen.

Pré Wonen wil bijdragen aan de ongedeelde stad door te sturen op het aantal sociale woningen in een specifieke wijk. Dit sturen kan pas plaatsvinden als er duidelijkheid is over locaties waar sociale woningbouw gerealiseerd kan worden. Het heeft immers geen zin om de sociale voorraad in Oost te verkleinen als er geen mogelijkheden zijn om in West sociale voorraad toe te voegen.

Bod Pré Wonen

- Bij de scheiding Daeb en niet-Daeb heeft Pré Wonen er voor gekozen om de Daeb-tak zo groot mogelijk te maken. Op deze manier zijn zoveel mogelijk woningen onder de sociale huurgrens gebleven.
 - Met het passend toewijzen streeft Pré Wonen naar een goede match tussen de vraag en het aanbod.
 - De niet-Daeb tak zet Pré Wonen ondermeer in om doorstroming te bevorderen. Op termijn zal deze tak door verkoop kleiner kunnen worden.
 - Mogelijkheden om meer personen in 1 woning te huisvesten door het toepassen van specifieke contracten (bv. Friendscontracten) gaat Pré Wonen nader onderzoeken
 - Verkoop van sociale woningen beoordeelt Pré Wonen aan de hand van haar totale vastgoedportefeuille. Dit kan betekenen dat sociale woningen verkocht worden om nieuwe sociale woningen te kunnen realiseren en daarmee de voorraad te verjongen.
 - In wijken waar weinig sociale voorraad is, streeft Pré Wonen er naar dit aandeel te vergroten mits daar mogelijkheden voor zijn. Waar relatief veel sociale voorraad is, wil Pré Wonen dit aandeel verkleinen, mits dit aantal elders minimaal gecompenseerd wordt. De transformatieopgave van Pré Wonen gaat uit van stedelijk niveau.
- ➔ Door de keuze voor Daeb-bezit neemt met name het aantal woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de liberalisatiegrens toe (zie tabel).
- ➔ Gedurende de komende jaren kan het aantal sociale woningen ten westen van het Spaarne toenemen mits er locaties zijn en afspraken over het realiseren van sociale woningbouw.

Wat hebben we nodig

- Locaties aan de westkant van het Spaarne.
- Bij elke ontwikkellocatie de afspraak gestand doen dat er een percentage sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Deze percentages kunnen verschillend zijn. Het kan zijn ter aanvulling (West) of ter vervanging (Oost).
- Een gedeelde visie op ontwikkelmogelijkheden voor een specifieke plot vanuit een visie op het grotere gebied (de buurt c.q. de ongedeelde stad).
- Een goede samenwerking met gemeente en marktpartijen om plannen te realiseren.

Verwachte ontwikkeling voorraad (gebaseerd op portefeuillestrategie Pré Wonen)

Daeb	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
< kwaliteitskortingsgrens		1712	1337	1165	1107	1021	942	886	837	773	752
< lage aftoppinggrens		4262	4287	4330	4375	4434	4493	4536	4564	4589	4587
< hoge aftoppinggrens		613	630	676	698	760	818	875	929	987	1028
< liberalisatiegrens		920	959	1299	1331	1357	1379	1396	1421	1465	1508
Totaal		7507	7213	7470	7511	7572	7632	7693	7751	7814	7875
Mutaties		294	257	41	61	60	61	58	63	61	60
Totaal ultimo periode		7213	7240	7511	7572	7632	7693	7751	7814	7875	7935

Niet- Daeb	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Totaal		431	429	424	421	417	415	411	410	403	400
Mutaties		2	5	3	4	2	4	1	7	3	3
Totaal ultimo periode		429	424	421	417	415	411	410	403	400	397

Ontwikkeling sociale voorraad op wijkniveau	2016	2017-2021	2017-2026
<u>Centrum</u>			
Oude Stad	285	285	285
<u>Zuid-West</u>			
Haarlemmerhoutkwartier	91	91	91
Zijlwegkwartier	333	333	333
Houtvaartkwartier	57	57	57
Duinwijk	32	47	47
<u>Oost</u>			
Waarder- en Veerpolder	-	-	-
Amsterdamsewijk	187	187	187
Slachthuiswijk	862	837	837
Parkwijk	624	574	574
<u>Noord</u>			
Transvaalwijk	459	459	459
Indischewijk	142	142	142
Ter Kleefkwartier	271	271	271
Te Zaanenkwartier	-	-	-
Vogelenwijk	86	86	86
Delft wijk	640	640	640
Vondelkwartier	138	138	138
Spaarndam	-	-	-
<u>Schalkwijk</u>			
Europawijk	1.125	1.176	1.176
Boerhaavewijk	569	582	582
Molenwijk	388	388	388
Meerwijk	1.218	1.218	1.218
onbekend	-	121	424
Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo periode	7.507	7.632	7.935

3. Dynamiek

Het streven is om mensen een woning te bieden die past bij hun situatie (huurprijs, grootte, woon/zorgarrangement, ...). In de krappe woningmarkt van Haarlem betekent dit, dat dynamiek gestimuleerd moet worden. Kunnen mensen verleid worden om naar een andere woning te gaan of is er (meer) dwang nodig en moet het contractueel worden geregeld.

Doorstroming stimuleren, gebruik maken van tijdelijke huurcontracten, woningen met de Pré-koopregeling inzetten (verkoop onder voorwaarden of opnieuw sociaal verhuren) en nieuwe woningen toevoegen dragen bij aan deze dynamiek.

Bod Pré Wonen

- Pré Wonen maakt gebruik van de 25% vrije bemiddelingsruimte om huurders de mogelijkheid te geven door te stromen naar een meer passende woning (inkomen/huurprijs, grootte huishouden/grootte woning, aangepaste woning, woon/zorgarrangement, ...). Zij zet dit zoveel mogelijk proactief in.

- Wanneer senioren naar een meer passende woning verhuizen en daardoor een sociale eengezinswoning achterlaten behouden ze de huur van de woning waaruit ze vertrekken.
 - Onderzoeken waar tijdelijke huurcontracten (nog meer) kunnen worden toegepast, zodat het betreffende huishouden de woning weer tijdig verlaat. Aandachtspunt is wel dat er uitstroommogelijkheden moeten zijn.
 - Actief woonfraude bestrijden, zodat de woningen (weer) beschikbaar komen voor de woningzoekenden.
 - Pré Wonen wil nieuwbouw realiseren, zowel via herstructurering als op nieuwe locaties. Deze locaties moeten er dan wel zijn.
 - Het turn-key afnemen van sociale nieuwbouw passend binnen de vastgoedstrategie ziet Pré Wonen ook als een mogelijkheid om de doorstroming binnen de voorraad te stimuleren.
 - Sociale woningen die verkocht zijn met de Pré-koopregeling, na terugkoop eventueel opnieuw inzetten als sociale huurwoning.
 - Woningruil bevorderen.
 - Mogelijkheid van demontabele tijdelijke woningen onderzoeken.
- ➔ Proactief de dynamiek op de woningmarkt stimuleren om meer mensen een passende woning (inkomen en huishoudengrootte) te bieden.

Wat hebben we nodig

- Goede samenwerking met de gemeente in kader van woonfraudebestrijding.
- Locaties om nieuwbouw toe te voegen en daarmee de doorstroming te bevorderen.
- Meedenken door partners over onconventionele oplossingen en bijdragen aan het realiseren hiervan. Bv. flexibeler gebruik van bestaand vastgoed door bestemming van functie anders vast te leggen in bestemmingsplannen, onderzoeken wat er mogelijk is in het woonruimteverdeelsysteem waar inschrijfduur het meest bepalend is, periodiek passendheidstoets uit te voeren en niet alleen bij aanvanghuurcontract. Ook kan gedacht worden aan afspraken tussen marktpartijen en gemeente om de huurprijs van vrije sectorwoningen voor langere tijd betaalbaar te houden (bv. max. €950,-), zodat mensen de stap van sociaal naar vrije sector makkelijker te kunnen maken.

4. Nieuwbouw/verbouw panden

Om aan de toenemende vraag te voldoen, zijn extra sociale woningen nodig. Deels voor de reguliere woningzoekende, deels voor de mensen die een specifieke woonbehoefte hebben. Dit kan gerealiseerd worden door nieuwbouw of verbouw van bestaande panden zoals kantoren of zorgvastgoed. Pré Wonen ziet vooral mogelijkheden door nieuwbouw, zeker in samenwerking met andere partijen. Beschikbaarheid van ruimte is echter een groot probleem. Mede door samenwerking met marktpartijen die grond hebben c.q. kunnen verwerven, kan dit probleem naar verwachting opgelost worden en kunnen de benodigde woningen worden gerealiseerd.

Bod Pré Wonen

- Bij herstructurering worden de mogelijkheden voor verdichting onderzocht. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt

aangetast en dit niet leidt tot bezwaren (en daardoor planschade) van de omgeving.

- De mogelijkheid om samen met een andere partij woningen te realiseren is nadrukkelijk in beeld. Pré Wonen is in beeld voor de sociale woningen.
 - In samenwerking met zorgpartijen waar mogelijk (groeps)woningen realiseren voor specifieke doelgroep.
- ➔ Meer nieuwe woningen (in samenwerking) realiseren, zodat meer mensen passend (inkomen, huishoudengrootte, specifieke woonbehoefte) kunnen wonen. In onderstaande tabel is aangegeven wat de plannen voor de komende jaren zijn.
- ➔ Samenwerking aangaan met ondermeer zorgpartijen om niet-zelfredzamen te ondersteunen. Pré Wonen biedt huisvesting, de zorgpartij de begeleiding, de huurder komt meer in z'n kracht te staan.

Geplande nieuwbouw * aantal nog niet definitief ** gedifferentieerde woningcategorieën

Project	Aantal woningen	Soort	Uitvoeringsjaren	Status
Belcanto	50*	nieuwbouw	2020-2021	oriëntatie
H. Bosmanstraat e.o.	84	nieuwbouw	2017-2018	uitvoering
Italiëlaan	84	nieuwbouw	2017-2018	uitvoering
De Groene Linten	221	nieuwbouw**	2014-2020	uitvoering
Hof van Egmond	162	nieuwbouw	2014-2018	uitvoering
A vd Leeuwstraat	200*	nieuwbouw	2019-2022	oriëntatie
Pieter Wantelaan	15	nieuwbouw	2017-2018	uitvoering
Bazellaan e.o.	136*	nieuwbouw	2019-2023	oriëntatie

Wat hebben we nodig

- Een woningbouwregisseur die de coördinatie van de ontwikkelzones regelt.
- Een (gedeelde) visie op ontwikkellocaties binnen het kader van ongedeelde stad.
- Een (gedeelde) visie op verdichting.
- Inzet van de gemeente om locaties te verkrijgen en per (herontwikkelings) locatie het aandeel sociale woningbouw vast te leggen.
- Inzet van de gemeente om via regelgeving/instrumentarium (bestemmingsplan) de mogelijkheden voor sociale woningbouw te bevorderen.
- Een initiatievenloods, die zorgt voor een optimale doorlooptijd van de planvorming/vergunningen binnen de gemeentelijke organisatie (mogelijk in combinatie met een woningbouwregisseur).

- Besef dat de vraag bepalend is voor het aanbod, dus nadrukkelijk aandacht voor specifieke behoeften. Het signaleren van deze behoeften en het inspelen hierop dient gecoördineerd plaats te vinden.

5. Kwaliteit en duurzaamheid

Pré Wonen wil haar huurders een goede woning bieden met een passende huurprijs. De kwaliteit van de woningen wordt nader in kaart gebracht. Aan de hand van de strategische vastgoedportefeuille heeft Pré Wonen inzicht in de transformatieopgave voor de komende jaren. Naast nieuwbouw bestaat deze transformatie ook uit groot onderhoud en renovatie.

Duurzaamheid is een onderdeel van kwaliteit. Pré Wonen heeft in haar duurzaamheidsvisie aangegeven hoe zij invulling geeft aan duurzaamheid. Een belangrijk uitgangspunt voor de uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen is de vermindering van energielasten. Wij menen dat de nadruk moet liggen op de aanpak van de bestaande voorraad. Daar levert iedere euro geïnvesteerd in duurzaamheid een veel hoger duurzaamheidsrendement op dan nog verdere aanscherping van regelgeving bij nieuwbouw, bovenop het huidige Bouwbesluit.

Bod Pré Wonen

- In verschillende complexen worden renovaties uitgevoerd om de kwaliteit te verbeteren. De betreffende bewoners worden nadrukkelijk en tijdig betrokken.
 - Bij renovatieprojecten wordt nadrukkelijk gekeken naar het verbeteren van de energieprestatie van de woning. Energielasten omlaag, huur omhoog en het totaal hiervan minimaal gelijk en liefst naar beneden. Het bewonersgedrag speelt hier echter ook een rol bij.
 - We maken zoveel mogelijk gebruik van subsidiemogelijkheden.
 - Het Greenteam stelt de komende tijd een Plan van Aanpak op waarin initiatieven op het gebied van bewustwording worden uitgewerkt voor nieuwe en bestaande huurders.
 - Bij nieuwbouw volgen we het Bouwbesluit én kiezen we voor duurzaam materiaalgebruik.
 - 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.
 - Pré Wonen ondersteunt bewonersinitiatieven op het gebied van duurzaamheid.
 - We onderzoeken momenteel de mogelijkheden van gasloos bouwen.
 - In 2018 is er minimaal 20% gasreductie ten opzichte van 2008.
 - Pré Wonen neemt deel aan het regionale lerend netwerk duurzaamheid. In dit netwerk worden gezamenlijk routes naar verduurzaming in kaart gebracht aan de hand van PICO. Pré Wonen brengt haar kennis en ervaringen in.
 - Het Greenteam volgt ontwikkelingen, zodat we kansrijke oplossingen kunnen toepassen.
- ➔ Renovatie verbetert de kwaliteit van een complex en levert de bewoner naar verwachting meer woongenot.
- ➔ De komende jaren vindt er een verschuiving plaats van een hogere EI naar een lagere EI (zie tabel ontwikkeling EI). Dit betekent voor de bewoners bij gelijkblijvend gedrag, een verlaging van de energiekosten.

→ De CO2 reductie draagt bij aan een beter leefklimaat.

Geplande (renovatie)projecten

Project	Aantal woningen	Soort	Uitvoeringsjaren	Status
Hamelinkstraat	20	ntb	2021-2021	in studie
Beatrixplein	44	ntb	2018-2018	in studie
De Roos	72	renovatie	2018-2018	oriëntatie
Laan van Berlijn	162	renovatie	2016-2018	uitvoering
Roordastraat	88	renovatie	2017-2019	voorbereiding
Ekemastraat	180	renovatie	2018-2018	voorbereiding
Waddenstraat	262	ntb	2019-2021	in studie
Rousseaustraat	194	renovatie	2018-2019	oriëntatie

Ontwikkeling EnergieIndex

Ontwikkeling energetische kwaliteit woningvoorraad

		2017	2017-2021	2022-2026
Hoog				7266
A++	t/m 0,60	23	161	
A+	0,61-0,80	147	708	
A	0,81-1,20	969	1394	
B	1,21-1,40	884	884	
Midden				766
C	1,41-1,80	2283	2283	
D	1,81-2,10	2111	1920	
Laag				300
E	2,11-2,40	824	517	
F	2,41-2,70	398	200	
G	>2,71	390	242	
		<u>8029</u>	<u>8309</u>	<u>8332</u>
Gemiddeld energie-label		C	C	B
Gemiddelde energie-index		1,76	1,57	1,4

Wat hebben we nodig

- Een periodiek overleg met alle relevante stakeholders en een (gedeelde) visie om tot de routekaart te komen van een Energieneutraal Haarlem in 2050.

6. Bijzondere doelgroepen

De Woningwet 2015 stelt dat corporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomend goed en betaalbaar kunnen wonen. Pré Wonen richt zich hierbij op alle (potentiële) huurders met een bruto jaarinkomen tot € 36.000,-. Wij benutten de tijdelijke wettelijke ruimte om ook huurders met een inkomen tussen €36.000 en € 40.000 van passende woonruimte te voorzien. De bijzondere doelgroepen bestaan met name uit statushouders, contingenten, wmo en urgenten. Dit zijn groepen waar al afspraken over gemaakt zijn.

De ambulantisering en extramuralisering van de zorg maken dat steeds meer huurders die eerst in een instelling wonen, dit nu grotendeels zelfstandig moeten doen in de wijk. Dit is van grote invloed op die huurders en op hun woonomgeving. Denk daarbij aan huurders die verward gedrag vertonen en niet zelf of met behulp van een eigen netwerk hun woongerelateerde problematiek kunnen oplossen.

Bod Pré Wonen

- Doorgaan met huisvesten van statushouders volgens de gemaakte afspraken.
 - Bijdrage aan het huisvesten op basis van de contingentenregeling volgens de Samenwerkingsovereenkomst Zuid-Kennemerland.
 - De 25% vrije toewijzing wordt ondermeer ingezet om specifieke doelgroepen een woning te bieden in een buurt/complex die passend is voor de persoonlijke situatie.
 - WMO-aanvragen nemen we in behandeling en gaan op zoek naar passende woonruimte.
 - Deelname aan het programma “Weer thuis” samen met RIBW/KAM en gemeente. Doel: mensen sneller uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen te laten doorstromen naar een zelfstandige woning met voldoende begeleiding.
 - Bij het oplossen van woongerelateerde problematiek van niet-zelfredzamen werken we samen met andere partijen zoals gemeente, zorgorganisaties en andere corporaties. Afhankelijk van de specifieke vraag en het belang neemt Pré Wonen hierbij het voortouw. Het oplossen van deze problemen levert een win-winsituatie op voor de betreffende niet-zelfredzame huurder én voor de omgeving
- ➔ Zelfredzame en niet-zelfredzame huurders zijn gehuisvest en kunnen zich vanuit deze basis verder ontwikkelen binnen de maatschappij.

Wat hebben we nodig

- Inzicht in omvang en behoeften van de specifieke doelgroepen.
- Slaagkans per doelgroep (reguliere woningzoekenden én bijzondere doelgroepen c.q. niet-reguliere bemiddelingen) is een politieke keuze. Het grote aantal mensen dat bemiddeld moet worden, legt een grote druk op de kansen

voor een woning voor de reguliere woningzoekenden. Wie gaat voor? We willen hierover het gesprek voeren met de gemeente.

- Goede begeleiding bij het zelfstandig wonen van de verschillende doelgroepen.
- Afstemming tussen gemeente en corporaties over het uitvoeringsprogramma maatschappelijke opvang en duidelijkheid over de regierol van de gemeente hierbij.

7. Leefbaarheid/vitale wijken

De kwaliteit van een prettige en leefbare woonomgeving wordt bepaald door veel aspecten: de woning, de woonomgeving, de voorzieningen en de sociale cohesie in een wijk. Wij merken dat er steeds meer mensen met een behoefte aan zorg en ondersteuning zelfstandig in de wijk komen wonen. Deze beweging kan enerzijds leiden tot verbinding, maar anderzijds ook tot verdeling. Dit vraagt inzet van zowel professionals als bewoners. En dit vereist goede samenwerking en afspraken over ieders verantwoordelijkheid en verwachtingen. Pré Wonen zet zich nadrukkelijk in voor de verbetering van de leefbaarheid en bij te dragen aan vitale wijken. Aangezien de Woningwet 2015 beperkingen oplegt met betrekking tot de inzet van woningcorporaties, zoekt Pré Wonen bewust de samenwerking met bewoners en partners op.

Bod Pré Wonen

- Pré Wonen werkt met wijkteams. Deze teams signaleren en zijn aanspreekpunt voor bewoners en partners in de wijk. Korte lijnen en goede contacten maken het mogelijk om slagvaardig te reageren, zowel preventief als curatief.
- Initiatieven van huurders op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie worden omarmd en gestimuleerd (participatie; al dan niet in samenwerking met partners in de wijk).
- We zoeken actief samenwerking met sociale partners in de wijk om de leefbaarheid te verbeteren en zetten in op duurzame oplossingen.
- We nemen deel aan de pilot wijkdorp 3.0, een samenwerkingsverband met Dock, Zorgbalans, gemeente en wijkraad. Doel is in te spelen op de toename in vraag naar zorg en ondersteuningsbehoefte. Ondernemerschap, zelfbeschikking, burgerparticipatie en met elkaar in contact komen, zijn belangrijke onderdelen hiervan.
- Voor een schone, hele en veilige woonomgeving wordt ingezet op groen- en grijsverbetering, tegengaan van zwerfvuil, betere schoonmaakprogramma's, woonafspraken, veiliger algemene ruimten (bijv. via verlichting), veiliger buitenomgeving d.m.v. afsluiten achterpaden/plaatsen poorten/verlichting en adequate reactie op klachten van huurders.
- Pré Wonen investeert in haar buurtbeheerders; naast capaciteit in kwaliteit. Het sociaal beheer krijgt een grotere rol in het takenpakket van de buurtbeheerders.
- In 2017 is de pilot Community Building in de Laan van Berlijn oud beëindigd. We zetten in een ander verband de samenwerking met Gewoon Bijzonder voort ten gunste van de leefbaarheid in de flat.
- Er is een intensieve samenwerking met welzijnsorganisatie Dock op vier galerijflats in Meerwijk-Noord met het doel de leefbaarheid in de flats te verbeteren.
- Lopende afspraken en samenwerking met bijv. het Buurtbedrijf en de Buurtouders (Meerwijk-Europawijk) worden voortgezet.

- Specifieke medewerkers houden zich bezig met overlast. Alle overlastmeldingen worden opgepakt en, zo nodig, wordt er met sociale partners samengewerkt om de overlast op te lossen. Pré Wonen gaat hierbij meer inzetten op preventie via betere communicatie en informatie. Het doel is om meer tijd in preventie te steken, dan in de daadwerkelijke overlast.
 - Naast het preventief bestrijden van overlast zet Pré Wonen ook hier extra in op preventie van woonfraude. Ten behoeve van woonfraudebestrijding worden specifieke medewerkers ingezet en werkt Pré Wonen samen met de gemeente.
 - In het kader van preventie gaat intensiever samengewerkt worden met afdeling Verhuur. De lopende samenwerking met Buurtbemiddeling wordt voortgezet.
 - De uitdaging van leefbare wijken en een fijn thuis voor iedereen ligt niet alleen bij de beschikbaarheid van voldoende geschikte woningen, maar ook bij het inspelen op uiteenlopende vragen naar ondersteuning en de aanwezigheid van goede sociale- en zorgstructuren in de wijk. Pré Wonen wil voorkomen dat extramuralisering leidt tot concentraties in buurten die het al moeilijk hebben.
- ➔ De inzet van wijkteams en buurtbeheerders en de samenwerking met bewoners, gemeente en ander partijen hebben een positieve invloed op de leefbaarheid. Hierdoor kunnen bewoners prettig wonen.
 - ➔ Leefbaarheid en elementen van sociaal domein raken elkaar. Samenwerking kan tot meerwaarde leiden voor klant en maatschappij.

Wat hebben we nodig

- De gemeente draagt zorg voor een adequate afhandeling van meldingen in de openbare ruimte (verlichting, openbaar groen etc.).
- Heldere afspraken met gemeente en andere partijen over maatschappelijke begeleiding, integratie en ondersteuning van bijzondere doelgroepen.

8. 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 van Pré Wonen zijn met name een Efficiency Ratio van maximaal 49%, een ICR van 1,5 en een LTV op basis van Bedrijfswaarde van maximaal 75%. Binnen deze ratio's wordt ingezet op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit, passend binnen de keuzes die Pré Wonen gemaakt heeft. Dit betreft de financiële uitgangspunten van de DAEB tak.

Rekeninghoudend met deze randvoorwaarden zullen we de komende 5 jaar voor Pré Wonen totaal gemiddeld per jaar € 41 miljoen investeren in nieuwbouw Daeb en woningverbeteringen. Deze investeringen worden gefinancierd met gemiddeld € 11 miljoen per jaar uit opbrengst verkoop bestaand bezit en € 19 miljoen per jaar uit operationele kasstroom (exploitatie beheer, Pré Wonen totaal). Het restant (€ 11 miljoen) zal gefinancierd worden middels geborgde leningen (€ 40 miljoen). Hierbij is er vanuit gegaan dat de af te lossen leningen, gemiddeld € 29 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.

Financiële kengetallen	norm	2017	2018	2019	2020	2021
<u>Pré Wonen</u>						
Solvabiliteit	20,0%	48,1%	48,8%	48,3%	47,4%	49,7%
Loan to value op bedrijfswaarde	75,0%	62,7%	60,6%	60,8%	62,3%	58,0%
Dekkingsratio	70	26,57	26,36	26,95	28,04	26,41
ICR	1,50	2,07	2,20	2,38	2,34	2,31
DSCR	1	0,94	0,99	1,08	1,14	1,24
DSCR DAEB	1	1,28	1,31	1,32	1,41	1,35

Door een afnemende LTV lijkt er de komende jaren ruimte te ontstaan voor extra bestedingen. We zeggen met nadruk lijkt, omdat er nog inhaalslag gepleegd wordt op de gewenste onderhoudskwaliteit. De omvang hiervan is nog niet bekend, zodat we voorzichtig zijn met het benoemen van extra bestedingen. Om meer woningen in de sociale voorraad te houden, zal de verkoop gematigd worden. Ook dit heeft invloed op onze financiële mogelijkheden.

Activiteitenoverzicht 2018 Haarlem

Aan: Gemeente Haarlem (wethouder Joyce Langenacker, wethouder Jeroen van Spijk en wethouder Cora Yfke Sikkema) en Huurdersvereniging de Waakvlam (voorzitter Dorus van Galen)
Van: Ymere (Regiomanager Gerrie Blok)

Inleiding

De gemeente Haarlem heeft recent de nieuwe woonvisie “Doorbouwen aan een (t)huis” vastgesteld. De gemeente heeft een aantal belangrijke doelstellingen geformuleerd die zij de komende jaren wil realiseren. De gemeente wil dat het aantal sociale huurwoningen op termijn toeneemt en dat het aanbod voor groepen die extra aandacht nodig hebben verbetert. De slaagkans voor jongeren moet worden vergroot, mensen die zorg nodig hebben moeten langer zelfstandig kunnen wonen en ouderen moeten makkelijker kunnen doorstromen naar een passende woning.

Haarlem wil voorkomen dat woningzoekenden uit de stad verdrongen worden door de toenemende druk op de woningmarkt. Daarbij wil zij zorgen voor leefbare wijken in alle delen van de stad en wil zij ook toevoegingen van sociale huurwoningen ten westen van het Spaarne. De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn hoog: verduurzaming van de woningvoorraad, de transformatie naar andere warmtebronnen en het bewuster omgaan met energie door huurders en woningeigenaren zijn de pijlers waarop dit vorm gegeven moet worden.

Ymere wil binnen de kaders van haar ondernemingsstrategie en financiële mogelijkheden bijdragen aan het realiseren van de woonvisie. Met het onderliggende activiteitenoverzicht geeft Ymere aan hoe en waar wij kunnen bijdragen. De Woonvisie en dit activiteitenoverzicht zijn de basis waarop de gemeente Haarlem, huurdersvereniging de Waakvlam en Ymere prestatieafspraken maken voor 2018.

Doorkijk na 2018

Het activiteitenoverzicht beschrijft activiteiten van Ymere in Haarlem voor het jaar 2018 en geeft een globale doorkijk tot 2021. Dit activiteitenoverzicht en de gehanteerde aantallen en percentages zijn gebaseerd op onze laatste dPi (de prospectieve informatie), die we hebben opgesteld voor de periode 2017-2021. De aantallen en percentages zijn derhalve een prognose.

De doorkijk kent na 2018 een grote mate van onzekerheid. De nieuwe woningwet, maar ook het nieuwe kabinet hebben een relevante impact op onze bedrijfsvoering, investeringen en financiering.

Ymere in Haarlem in 2018 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
5. Nieuwbouw en aankoop van woningen
6. Verkoop en liberalisatie
7. Financiële paragraaf op basis van de dPi 2017-2021

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huur

Betaalbaarheid

Onze sociale huurwoningen wijzen we ook in 2018 passend toe. Dit betekent dat huurtoeslagontvangers enkel woningen mogen huren tot de huurtoeslaggrens die voor hen geldt. Zij hebben voorrang op de woningen onder de aftoppingsgrens (resp. € 592,55 en € 635,705, prijspeil 2017). Wij maken hiermee 70 tot 80% van ons sociale aanbod passend voor huurtoeslagontvangers. Hiermee levert Ymere een substantiële bijdrage aan de betaalbaarheid voor onze huurders.

Naast het passend toewijzen hebben we nieuw huurbeleid. In Haarlem Noord, Zuid, West en Oost rekenen we bij nieuwe verhuringen een huurprijs op maximaal 90% van de maximaal redelijke huurprijs. In Schalkwijk vragen we maximaal 80% van de maximaal redelijke huur. Gezien de hoge populariteit van het Centrum geldt dat we hier 100% van de maximaal redelijke huurprijs vragen bij nieuwe verhuur. Dit nieuwe huurbeleid is tot stand gekomen met positief advies van onze overkoepelende huurdersvereniging SHY.

In navolging van het Woonlastenakkoord in Amsterdam willen wij ook Haarlemse huurders met een laag inkomen, maar met een huur boven de aftoppingsgrenzen een extra korting op de huur geven. Het opsporen van deze doelgroep in Haarlem zou kunnen verlopen via de HaarlemPas. Het gaat daarbij om huishoudens met een inkomen tot 120% van het bijstandsniveau. Daar is financiële en organisatorische samenwerking met de gemeente nodig om de huishoudens op te sporen en aan te schrijven.

Beschikbaarheid

Doorstroming en het vinden van de juiste woning voor de juiste huurder (actief matchen) blijven speerpunten voor ons. De afdeling Match&Markt heeft al succes geboekt met het actief benaderen van huurders en het inzetten van instrumenten als *Van Groot naar Beter* en *Van Hoog naar Laag*. Ook wordt de vrije bemiddelingsruimte ingezet om maatwerk te leveren aan huurders. In Haarlem zetten we daar o.a. dé Woonswitch voor in. Met Dé Woonswitch bemiddelen we huishoudens naar een woning die beter past bij de individuele situatie van de huurder.

In 2018 kunnen we de eerste resultaten van de woningruil-app *Huisje Huisje* tegemoet zien. Hiermee hopen we een effectief instrument in handen te hebben om woonwensen beter te kunnen honoreren.

2. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Kwaliteitsverbetering bestaand bezit

Projectmatig Woningverbetering

In 2018 zal Ymere investeren in het verbeteren van zijn bezit in Haarlem. Voor 2018 zullen de voorbereidingen worden opgestart van drie projectmatige woningverbetering (PW) projecten. Dat zal gaan om Elzenplein, Sterrenbuurt en Vaartstraat eengezinswoningen. Voor de D. Schäferstraat onderzoeken we wat de beste aanpak is.

In 2017 zijn ook diverse PW projecten opgestart en ook deels in uitvoering gegaan. Bij veel van deze projecten zal de uitvoering ook in 2018 doorlopen. Dat zijn de projecten Bisshop Callierstraat carré en Badelochstraat/Jephtaplein eengezinswoningen.

Planmatig Onderhoud

Voor planmatig onderhoud (dak- en gevelonderhoud) hebben we in Haarlem 10 projecten geprogrammeerd. Voor deze projecten is 1,2 miljoen euro beschikbaar gesteld. De begroting en programmering voor 2018 wordt door Ymere in de 2^e helft van 2017 definitief vastgesteld. Bij de definitieve vaststelling kunnen er nog projecten aan de programmering worden toegevoegd of doorgeschoven worden naar 2019.

Project Veilig Verwarmen

De totale voorraad is geïnt inventariseerd op de aanwezigheid van open verbrandingstoestellen. In circa 1000 woningen (heel Ymere) zijn nog gaskachels en/of geisers aanwezig. In Haarlem gaat het nog om enkele tientallen woningen met open verbrandingstoestellen. In 2016 is gestart met de vervanging door HR-ketels met een doorloop naar 2017 en 2018. In april 2017 heeft het Gerechtshof in een zaak rondom dit thema tussen Stadgenoot en een van haar huurders zich positief uitgesproken over de projectaanpak Veilig Verwarmen. Huurders moeten meewerken bij de vervanging van gevaarlijke verbrandingstoestellen en de voorgestelde huurverhoging accepteren. Deze uitspraak betekent dat we ook het laatste deel van het programma voortvarend kunnen uitvoeren en de planning halen om eind 2018 af te ronden. Inmiddels is het projectteam Veilig Verwarmen ook gestart met een inventarisatie van open verbrandingstoestellen in BOG eenheden, zodat we in de loop van dit jaar kunnen starten met de realisatie binnen BOG. Ook is het streven dit programma eind 2018 afgerond te hebben.

Project plaatsen brandmelders

In de regio Haarlem is Ymere in 2018 voornemens 2.000 rookmelders te plaatsen. Eind 2018 zijn alle woningen binnen het Ymerebezit voorzien van een brandmelder.

Duurzaamheid

Duurzaamheidsvisie van Ymere

Ymere heeft in 2017 een visie op duurzaam denken en doen vastgesteld. Daarin onderscheiden we vijf voor ons belangrijke thema's:

- Besparen op energiegebruik in woningen
- Gebruik duurzame materialen
- Creëren van een duurzaam gebouwde woonomgeving
- Verduurzamen van de bedrijfsvoering
- Bevorderen duurzaam gedrag (van medewerkers en huurders)

Wij willen dat onze visie integraal onderdeel wordt van ons werk. We voeren niet alleen projecten uit die leiden tot een goed energielabel, we willen ook dat projecten goed scoren op duurzaamheid in brede zin. Ze worden dus gebouwd met duurzame materialen, we bouwen ze met het oog op een lang gebruik, en richten de woonomgeving zo in dat huurders ook worden verleid tot duurzaam gedrag.

We zetten energievoaches in om huurders te informeren over duurzame installaties of ze te prikkelen tot duurzaam gedrag. Tegelijkertijd zoeken we daarbij altijd de combinatie om de betaalbaarheid van woningen positief te beïnvloeden. Huurders moeten er baat bij hebben. Tenslotte doen we aan procesinnovatie om met dezelfde middelen grotere stappen te kunnen zetten richting een duurzame wereld.

Ymere nodigt de gemeente, naast de gevraagde hulp voor de ESCO, nadrukkelijk uit samen te werken in het behalen van onze duurzaamheidsdoelstellingen. We hebben beide een uitdaging om de gebouwde omgeving energiezuiniger te maken. Laten we gebruik maken van elkaars kennis, netwerk en middelen om Haarlem duurzamer te maken.

Energie labels

De ambitie van Ymere uit de ondernemingsstrategie 2016+ is dat in 2020 50% van ons bezit een energielabel heeft van minimaal B. Momenteel voldoet 16% van ons bezit in Haarlem aan deze ambitie. Met de huidige vooruitzichten en de projecten die we gepland hebben de komende jaren is het de verwachting dat we de ambitie voor het bezit in Haarlem kunnen waarmaken. Dit is wel mede afhankelijk van de medewerking van bewoners die moeten instemmen met voorgestelde maatregelen.

In 2018 leggen we het accent op het verduurzamen (isoleren en vernieuwen van het dak) van de platte daken bij 170 complexen binnen heel Ymere. In 2018 maken we ook een plan voor het verduurzamen van de schuine daken.

Zonnepanelen

Ymere heeft het initiatief genomen om samen met de partijen die het dakonderhoud uitvoeren, een zogenaamde ESCO (Energy Service Company) op te richten. Deze zal ook in Haarlem actief zijn. We werken nu nog aan een definitieve samenwerkingsovereenkomst. Dit leidt naar alle verwachting tot een operationele ESCO, die huurders kosteloos een aanbieding doet voor zonnepanelen, waarmee de elektrarekening voor de huurder omlaag gaat. Met de ESCO hoopt Ymere de komende 4 jaar minimaal 8.500 woningdaken in ons gehele werkgebied van zonnepanelen te voorzien.

Duurzaamheid bij nieuwbouw

Naast duurzaamheid in de bestaande bouw speelt duurzaamheid natuurlijk ook een grote rol bij nieuwbouw. We passen duurzame materialen toe en werken aan een gebouwde omgeving waar het voor onze huurders aangenaam toeven is. Ook zal in 2018 in een aantal projecten worden onderzocht of de ontwikkeling van gasloze woningen die zeer weinig energie gebruiken haalbaar is. Dit zijn de zogenaamde ZEN (zeer energiezuinige nieuwbouw)-woningen. In Haarlem kunnen we in 2018 dit concept nog niet toepassen.

Bewustwording huurders

In 2018 zetten we in op het bevorderen van duurzaam gedrag van huurders. Het doel hiervan is het bevorderen van energiebesparing in de woning, en daarmee kostenbesparing. Hieronder een overzicht van de (pilot)projecten duurzaamheid in de regio Haarlem:

- Het opleiden van huurders als energievoaches.
- Renovatie Elzenplein (TCO, GPR, NIBE)

- Duurzame renovatie Braillelaan (BOM) Beter op de Meter.

We doen een oproep aan de huurders ons te helpen in het vergroten van bewustwording en in het algemeen meedenken en te helpen bij het behalen van onze duurzaamheidsdoelstellingen.

3. Huisvesting van specifieke doelgroepen

De huisvesting van statushouders en uitstroom maatschappelijke zorg wordt steeds belangrijker. Met een terugtrekkende overheid en scheiding van zorg en wonen, wordt er steeds meer een beroep gedaan op corporaties voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. We merken dat het accent het afgelopen jaar op vergunninghouders heeft gelegen, waar nu meer nadruk komt te liggen op uitstromers uit de maatschappelijke zorg. Om hierin goed te kunnen sturen, willen we graag op tijd concrete afspraken maken over woningen die geleverd moeten worden voor de doelgroep “kwetsbare huishoudens”.

Aantallen woningen in plaats van personen

Graag zouden we daar zo vroeg mogelijk in 2018 concrete afspraken over willen maken met de gemeente. Daarbij is het voor ons beter hanteerbaar om met aantallen van woningen te werken dan een aantal personen. Mede door de regels omtrent “passendheid” kunnen wij minder goed sturen op wie welke woning kan huren. Een afspraak over een aantal woningen is eenvoudiger na te komen.

Gemeente en huurders hechten zeer aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de regulier woningzoekende. Ook wij willen regulier woningzoekenden een redelijke kans geven om een sociale huurwoning te bemachtigen. Wij werken dan ook samen om een goede balans te behouden in het aanbod voor bijzondere doelgroepen en regulier woningzoekenden.

Wat betreft de huisvesting van vergunninghouders overleggen we graag over de haalbaarheid van een pilot om een zogeheten magic mix tussen vergunninghouders en reguliere huurders tot stand te brengen. In een daartoe aangewezen complex, willen we via die mix de leefbaarheid vergroten.

Ouderen en jongeren

Wij bieden woningen aan voor iedereen die vanwege zijn inkomen in aanmerking komt, dus ook voor ouderen en jongeren. We investeren niet meer in specifieke complexen voor deze doelgroepen. Wel blijven we ouderen en jongeren voorrang geven in de daartoe aangewezen complexen. Meer ruimte voor directe bemiddeling maakt dat wij samen met de gemeente meer sturing kunnen geven om specifieke doelgroepen waar meer focus op zit te kunnen huisvesten.

4. Leefbaarheid

In al onze buurten bewaken onze 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. Uiteraard moeten al onze projecten voldoen aan de eisen van de Woningwet en passen binnen de strategie 2016+ van Ymere.

De prioriteiten op het gebied van leefbaarheid in 2018 zijn:

- a) **Schoon, heel, veilig en groen:** in 2018 continueren we onze aanpak op slecht onderhouden achterpaden en handhaving op het gebruik van algemene ruimten. Ymere stimuleert en faciliteert zelfbeheer en huurdersinitiatieven ter verbetering van de directe woonomgeving.
- b) **Ondersteuning van kwetsbare bewoners:** in 2018 continueren we de samenwerking met de gemeente om huurders met financiële en sociale problemen te ondersteunen.
- c) **Wijkgerichte aanpak Rozenprieel:** in het Rozenprieel staat de leefbaarheid en veiligheid onder druk. In 2018 continueren we onze wijkgerichte aanpak in combinatie met de fysieke aanpak van de woningvoorraad. Dit in samenwerking met de gemeente en andere partners in de wijk, waarin iedere partij zijn/haar eigen verantwoordelijkheid neemt.

5. Nieuwbouw en aankoop van woningen

Nieuwbouw

Ymere investeert in 2018 veel in de bestaande bouw door renovatie en projectmatige aanpak van de woningen. De woningen in Bavodorp en het Rozenprieel worden op hoog niveau gerenoveerd. Daar waar nodig vindt sloop-nieuwbouw plaats. In 2018 starten we met de bouw van 12 nieuwbouw woningen in de Barendsestraat. Deze woningen verwachten we in 2019 op te leveren.

Daarnaast bouwen we met de ontwikkelcombinatie 023 186 woningen voor de belegger SPF. Deze woningen worden in 2019 opgeleverd. Het programma bestaat uit 44 sociale huurwoningen en 142 markthuurnwoningen waarvan een deel in het middensegment. De sociale huurwoningen worden door de belegger in exploitatie genomen.

6. Verkoop en liberalisatie

Verkoop bestaand bezit

Verkoop van bestaand bezit blijft evenals voorgaande jaren nodig om te kunnen investeren in woningverbetering en nieuwbouw. Het is een middel om variatie aan te brengen in onze woningportefeuille, buurten te mengen en een essentieel onderdeel van ons financiële huishoudboekje. Door deze verkoop krimpt de woningvoorraad van Ymere in Haarlem nog minimaal. In onze prognose houden we rekening met een flinke afname van verkoop van bestaande huurwoningen; we koersen nu op ca. 40 verkopen per jaar in de periode tot en met 2021. Dit aantal is bij benadering. We zijn hier afhankelijk van wat er leegkomt. Leidend is de beoogde opbrengst en proberen we met zo min mogelijk woningen een zo hoog mogelijke opbrengst te behalen. Positief is dat we in de nieuwe prognose (dPi 2017-2021) in 2021 uitkomen op behoud van ruim 8.200 sociale huurwoningen. Vorig jaar lag die prognose nog op een kleine 8.100.

Liberalisatie

Per 1 januari 2018 heeft Ymere haar bezit gesplitst in een zogeheten DAEB en niet-DAEB deel. De verdeling in sociale en geliberaliseerde woningen ligt dan nagenoeg vast. In Haarlem leidt dat tot een substantieel kleiner aandeel geliberaliseerde huur dan dat oorspronkelijk gepland was.

En niet alleen liberaliseren we minder, we zetten eind 2017 ook ca. 40 vrije sector woningen terug in het gereguleerde deel, omdat we die woningen bij nader inzien toch als goede sociale producten beschouwen. Van deze retourliberalisaties verlagen we per 1 januari 2018 direct de huurprijs, terwijl we dat bij liberalisaties pas bij mutatie doen. Een deel van die retourliberalisaties zijn gelegen aan de westkant van het Spaarne. In dit deel van Haarlem wenst de gemeente met name een toename van het aantal sociale huurwoningen. Met onze retourliberalisaties dragen wij hieraan bij. Per saldo liberaliseren we bij mutatie in de komende 5 jaar nog ca. 40 woningen. Deze aantallen zijn bij benadering, omdat we afhankelijk zijn van wat er leegkomt.

Ons concept scheidingsvoorstel is in de tweede helft van 2016 met gemeente en huurdersorganisatie besproken. Het voorstel ligt op dit moment ter beoordeling bij de Autoriteit Woningcorporaties. Vervolgens stellen we ons definitief scheidingsvoorstel op. Ons concept voorstel is gebaseerd op de prognose van ons vastgoed eind 2016. In het definitief scheidingsvoorstel worden de werkelijke voorraadmutaties 2016 verwerkt. Dit kan voor een beperkte afwijking zorgen.

7. Financiële paragraaf o.b.v. dPi 2017-2021

Toelichting financiële kengetallen

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 beoordelen Ymere hierop. Corporaties worden jaarlijks beoordeeld volgens het WSW-risicobeoordelingsmodel. WSW beoordeelt corporaties op vijf financiële ratio's, te weten de ICR, DSCR, LTV, Solvabiliteit en dekkingsratio. Het WSW kijkt hierbij naar het gemiddelde van de realisatie van deze ratio's drie jaar terug en het gewogen gemiddelde van de prognose van deze ratio's voor de komende vijf jaar. De laagste uitkomst wordt gehanteerd. De vijf ratio's in het kort:

➤ **Kasstroomratio's:**

- 1) ICR: Hoe vaak de corporatie haar rente kan betalen uit de operationele kasstromen (norm: >1,4x).
- 2) DSCR: Hoe vaak de corporatie haar rente & aflossing kan betalen uit de operationele kasstromen (norm: >1,0x).

➤ **Vermogensratio's:**

- 3) Loan-to-Value: De verhouding tussen de bedrijfswaarde en leningportefeuille (norm: <75%).
- 4) Solvabiliteit: De omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen in bedrijfswaarde (norm: >20%).
- 5) Dekkingsratio: De verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand (op basis van WOZ-waarde) en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen (norm: <75%).

Hieronder de uitkomsten voor Ymere geconsolideerd conform de WSW-beoordelingsmethodiek. De groene kleur geeft aan dat de ratio voldoet aan de norm. Ze liggen voor 2017 en 2018 dicht tegen de

grenswaarden aan. Dit bevestigt het beeld dat Ymere de financiële ruimte optimaal benut ten behoeve van de volkshuisvesting.

Financiële kengetallen cf. WSW (RMP)						
	Norm	2017	2018	2019	2020	2021
ICR	Minimaal 1,40	1,44	1,46	1,56	1,74	1,92
DSCR	Minimaal 1,00	1,18	1,17	1,16	1,25	1,29
Loan-to-Value	Maximaal 75%	74%	72%	71%	69%	66%
Solvabiliteit	Minimaal 20%	24%	26%	26%	29%	32%
Dekkings ratio	Maximaal 50%	22%	21%	20%	20%	19%

Het activiteitenoverzicht beschrijft concrete activiteiten van Ymere in Haarlem voor het jaar 2018 en geeft een globale doorkijk tot 2021. Dit activiteitenoverzicht en de gehanteerde aantallen zijn gebaseerd op onze laatste dPi (de prospectieve informatie), die we hebben opgesteld voor de periode 2017 – 2021. De aantallen zijn derhalve een prognose en de doorkijk kent na 2018 een grotere mate van onzekerheid.

Toelichting woningvoorraad:

Woningvoorraad Ymere geconsolideerd					
Ontwikkeling woningvoorraad					
	Haarlem		Totaal Ymere		
	2018	2017 - 2021	Totaal	Gem. p.j.	Gem. p.j. vorig FMP
Aantal woningen 31-12-2016	N.v.t.	9.031	78.134	N.v.t.	N.v.t.
Sociale huurwoningen 31-12-2016	N.v.t.	8.609	72.696	N.v.t.	N.v.t.
Vrije sectorhuurwoningen 31-12-2016	N.v.t.	422	5.165	N.v.t.	N.v.t.
2017 - 2021					
Nieuwbouw woningen totaal	21	119	1.297	259	245
Nieuwbouw sociale huur	21	119	1.279	256	
Nieuwbouw vrije sectorhuur	0	0	18	4	
Sloop t.b.v. nieuw bouw	0	-168	-523	-105	-119
Verkoop woningen regulier & renovatie koop	-128	-314	-3.498	-700	-842
Verkoop sociale huur	-127	-309	-3.154	-631	-785
Verkoop vrije sectorhuur	-1	-5	-344	-69	-57
waarvan na renovatie	-93	-95	-542	-108	
Mutatie voorraad	-107	-363	-2.724	-545	-716
Aantal woningen 31-12-2021*	N.v.t.	8.668	75.410	N.v.t.	N.v.t.
Liberalisaties	-9	-44	-588	-118	-294
Totale mutatie sociale woningvoorraad*	-115	-402	-2.986	-597	-659
Sociale huurwoningen 31-12-2021*	N.v.t.	8.207	69.710	N.v.t.	N.v.t.
* Bij uitvoeren huidige beleid.					