

	Elan Wonen	Pre Wonen	Ymere
ALGEMEEN			
Werkgebied	Haarlem, Heemstede, Velsen	Haarlem, Heemstede, Velsen, Beverwijk,	Noordvleugel MKA
BETAALBAARHEID/BESCHIKBAARHEID			
Huurstijging	Gedifferentieerde huurverhoging tussen 0 en 2,5% afhankelijk van niveau tot de streefhuur. Inkomensafhankelijke huurverhoging van 4% plus inflatie voor hogere inkomens. Voortzetting komende jaren.	Bij de jaarlijkse huurverhoging van 2016 heeft Pré Wonen gekozen geen gebruik te maken van de maximale ruimte die de wetgever biedt.	Ymere wil Haarlemse huurders met een laag inkomen, maar met een huur boven de aftoppingsgrenzen een extra korting op de huur geven.
Aanbod primaire en secundaire doelgroep	Verdeling voorraad zie schema. In 2017: 79% onder hoge aftoppingsgrens, in 2026: 75% onder de hoge aftoppingsgrens. Woningen onder de aftoppingsgrens toegankelijk voor hele doelgroep sociale huurwoning. Transformatie van de woningportefeuille om aan de vraag naar comfortabele woningen voor kleine huishoudens met een betaalbare huur te voorzien (door verkoop en liberalisatie en aanvullende nieuwbouw van sociale huurwoningen).	Verdeling voorraad: zie schema Ontwikkeling voorraad. In 2017: 88% voorraad onder de hoge aftoppingsgrens, in 2026: 81% onder de hoge aftoppingsgrens. Woningen onder de aftoppingsgrens toegankelijk voor de hele doelgroep sociale huurwoningen. Gebruik maken van wettelijke mogelijkheid om lage middeninkomens in de duurere sociale huur te huisvesten (tussen atop en liberalisatiegrens).	Verdeling voorraad zie schema. 2017: 82% v.d. sociale voorraad onder aftoppingsgrens. In 2021: 73% onder de aftoppingsgrens. Ymere heeft geen inzicht gegeven voor het jaar 2026. Huuroeslagontvangers krijgen voorrang op aanbod onder de aftoppingsgrens.
Aanbod middeldure huurwoningen	In totaal 720 woningen aangewezen die na mutatie worden verhuurd voor huurprijzen tussen € 715 en € 950,- en worden toegewezen aan middeninkomens. 2017: 330 woningen. 2021: 520 woningen. 2026: 620 woningen. Geen toewijzing van sociale huurwoningen aan middeninkomens (max 10% vanuit de wet).	Niet-DAEB woningen (vrije sector) 2017: 429 woningen. 2026: 397 woningen. Het aanbod wordt marktconform verhuurd.	
Woonlasten/energielasten	Elan wonen investeert in verbeteren energetische kwaliteit van de woningvoorraad om de energielasten te beperken. Een deel van de energiebesparing wordt doorberekend aan zittende bewoners. Gezocht wordt naar de balans tussen woonlasten, comfort en investeringsruimte.	Pre Wonen kan geen onderverdeling van haar bezit naar woonlasten maken. Bij renovatie kunnen grotere (energie)stappen worden gemaakt, waarbij de totale woonlasten na de ingreep minimaal gemiddeld gelijk moeten blijven voor de huurders. Bij nieuwbouw volgt Pre Wonen het Bouwbesluit en wordt al geanticipeerd op een zo hoog mogelijk label. Pré Wonen zet ook in op bewustwordingsgedrag van huurders.	
Percentage streefhuur	Huidige huur 77% maximaal redelijk. Streefhuur gemiddeld 85% van maximaal redelijk.	In ons recent vastgestelde huurbeleid hebben we de keus gemaakt om voor DAEB-woningen na mutatie 75% van de maximaal redelijke huurprijs te vragen.	Ymere heeft nieuw huurbeleid. In Haarlem Noord, Zuid, West en Oost rekenen we bij nieuwe verhueringen 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. In navolging van het Woonlastenakkoord in Amsterdam wil Ymere ook Haarlemse huurders met een laag inkomen een extra korting op de huur geven.
Omvang voorraad sociale huur (in Haarlem)	4.800	7.507	8.609
2021	4.850	7.632	8.207
2026	5.000	7.935	-
Overige eenheden		145 (studenten)eenheden	230 studentenwoningen in 2017, 220 in 2021
Slaagkansen inkomensgroepen		In opdracht van de corporaties kan Woonservice de slaagkansen inzichtelijk maken, bijvoorbeeld per leeftijdscategorie, huishoudtype en inkomen. Desgewenst wil Pré Wonen deze informatie delen met de gemeente.	
Aantal verhuringen	Verwachting gemiddeld 330 woningen per jaar, waarvan 75% aan huuroeslaggerechtigden.		
Betere benutting	Instrumenten zijn: - reële prijskwaliteitsverhouding sociale huurwoningen; - inkomensafhankelijke huurverhoging; - verhuuren van aantrekkelijke woningen op de vrije markt voor middeninkomens; - maatwerk - een regeling voor senioren met een verhuisswens naar een traploze woning; - tijdelijke verhuur van goedkope woningen aan jongeren; Bestrijden woonfraude en minimaliseren vermijdbare leegstand.	De niet-Daeb tak zet Pré Wonen onder meer in om doorstroming te bevorderen. Mogelijkheden om meer personen in 1 woning te huisvesten door het toepassen van specifieke contracten (bv. Friendscontracten) gaat Pré Wonen nader onderzoeken	Doorstroming en het vinden van de juiste woning voor de juiste huurder (actief matchen) blijven speerpunten. Huurders worden actief benaderd m.k.t. 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 zet Ymere daar o.a. dé Woonswitch voor in. Met Dé Woonswitch bemiddelt Ymere huishoudens naar een woning die beter past bij de individuele situatie van de huurder
Doorstroming: overzicht maatregelen + verwachte doorstroming		Goedkoop scheef wonen bij nieuwe verhuringen wordt al gereduceerd door nieuwe regelgeving. Pré Wonen wil senioren die nu in een grote eengezinswoning wonen en zelf aangeven dat zij willen verhuizen naar een appartement, helpen bij het zoeken naar die woning. Behalve dat dit qua huishoudengroote een beter passende woning voor de huurders is, is de ervaring dat ook het reduceren van goedkoop scheef wonen een bijvangst van dit project kan zijn. Pré zet hiervoor de vrije bemiddelingsruimte in.	Instrumenten zijn: 1) De makelaar, die zich richt op proactieve begeleiding van doorstroming naar passende woningen. 2) De woonswitch, waarmee toewijzen op inkomen, huishoudgrootte en persoonlijke omstandigheden. 3) Er is een platform voor woningruil verkeert in de pilotfase
Nieuwbouw	In komende 5 jaar bouwt Elan Wonen 700 nieuwe huurwoningen (520 onder de aftoppingsgrens, 120 tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens en 60 boven de liberalisatiegrens) en 40 koopwoningen. Er worden 340 woningen gesloopt. Locaties nodig voor toevoegen van 290 sociale huur in periode 2021-2026.	Er worden tot en met 2026 xx woningen gesloopt en 952 sociale woningen gebouwd. Daarnaast worden locaties gezocht voor 545 woningen.	Ymere bouwt 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 markthuurluifwoningen waarvan een deel in het middensegment. De sociale huurwoningen worden door de belegger in exploitatie genomen.
Verkoopvijver		In de Daeb-tak wordt de Pré-koopregeling in x gevallen toegepast, waardoor er meer differentiatiemogelijkheden zijn, hetgeen bij kan dragen aan de ongedeelde stad. Omdat Pré Wonen het terugkooprecht heeft bij deze woningen, komen deze woningen bij terugkoop evt. beschikbaar voor de Daeb-tak en daarmee voor de sociale voorraad. PM	Door verkoop krimpt de woningportefeuille van Ymere in Haarlem. Ymere zet in op 309 verkopen in de periode 2017-2021. (ca. 40 p/jr). Ymere focust op verkoop aan zittende huurders en de lage middeninkomens.
Investerings in bestaande bouw		Tot 2021 vinden 1.022 renovaties plaats.	Ymere investeert in 2018 veel in de bestaande bouw door renovatie en projectmatige aanpak van de woningen. De woningen in Bavodorp en het Rozenpriel 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 verwacht Ymere in 2019 op te leveren.

	Elan Wonen	Pre Wonen	Ymere
Duurzaamheid			
Investerings	Elan Wonen kiest ervoor om een deel van de energiebesparing in euro's via een netto huurverhoging door te berekenen aan zittende bewoners. Gezocht wordt hierbij naar de balans tussen woonlasten, comfort en investeringsruimte zodat Elan Wonen zoveel mogelijk woningen energetisch kan verbeteren.	Uitgangspunt is dat investeringen in duurzaamheid moeten bijdragen aan de woonlasten van zittende huurders van Pré Wonen (woonlasten neutraal dan wel het verminderen van woonlasten). Daarmee dragen we ook bij aan de reductie van CO2 in totaal. Pré Wonen ondersteunt bewonersinitiatieven	
Enegielabel 2020/2025	Gemiddeld energielabel C (EI 1,69) in 2018. In 2021: Gemiddeld label B (EI 1,39) en in 2025 gemiddeld label B (EI 1,34). NB: gewijzigde rekenmethode.	Gemiddeld label C (EI 1,76) in 2017. In 2021 gemiddeld label C (EI van 1,57), in 2026 gemiddeld label B (EI van 1,4). Daarnaast is het doel om 20% gas te besparen in 2018 t.o.v. 2008.	De ambitie van Ymere 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. In 2018 legt Ymere het accent op het verduurzamen (isoleren en vernieuwen van het dak) van de platte daken bij 170 complexen binnen heel Ymere. In 2018 Ymere ook een plan voor het verduurzamen van de schuine daken.
Nul op de meterwoningen	Nieuwbouwwoningen in Boerhaavewijk zijn NOM-ready.	De mogelijkheden om tot een nul-op-de-meter woning te komen zijn voor Pré Wonen alleen realistisch bij nieuwbouw. Niet alleen vanwege de hoge kosten, maar ook gezien de vergaande technische maatregelen in en rondom de woningen die dit vraagt.	
Gasloos bouwen	Woningen Boerhaavewijk worden nog aangesloten op het gasnet. Nieuwbouwwoningen blok V slachthuiswijk aangesloten op bestaande WRKO-installatie van Hof van Dumont. Deelname aan Spaarne-energie	We onderzoeken de mogelijkheden van gasloos bouwen.	In 2018 zal een aantal projecten worden onderzocht of de ontwikkeling van gasloze woningen die zeer weinig energie gebruiken. In Haarlem kan Ymere dit concept nog niet toepassen.
Gedrag bewoners			
Kwaliteitseisen nieuwbouw			
Veiligheid en kwaliteit			
Ongedeelde stad			
Leefbaarheid/initiatieven	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. Afhankelijk van de door onze wijkcoaches en wijkbeheerder geïsignaleerde behoefte verschilt de inzet per wijk of buurt. De uitgaven blijven op pijl. Elan zet wijkregisseurs en wijkcoaches in.	Door goed zicht te hebben op wat er speelt en leeft in een wijk, kunnen we samen met bewoners heel gericht actie ondernemen en daarmee het woon- en leefgenot van onze huurders verbeteren. Dit gaan we doen door bewoners (nog) meer, maar vooral op andere manieren te betrekken, informatie op te halen en meer over te laten aan bewoners of partners van ons in de wijk (pilot wijkdorp 3.0). Pré Wonen werkt met wijkteams en buurtbeheerders. Er is een intensieve samenwerking met Dock om de leefbaarheid van 4 flats in Meerwijk te verbeteren. Verder worden lopende samenwerkingen met Buurtbedrijf, Buurtouders e.d. voortgezet.	In komende periode zal Ymere op het gebied van leefbaarheid Haarlem breed voornamelijk inzetten. Prioriteiten voor 2018 zijn: a) Schoon, heel, veilig en groen; in 2018 continueren aanpak op slecht onderhouden achtertuinen 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 van de samenwerking met de gemeente om huurders met financiële en sociale problemen te ondersteunen. c) Wijkgerichte aanpak Rozenpriel: in het Rozenpriel staat de leefbaarheid en veiligheid onder druk. In 2018 continueren ze de 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.
Omvang huidig en toekomstig aantal bezit op wijkniveau.	Zie tabel		
Ontwikkelingen per stadsdeel	Aandachtsgebieden waarbij verbreding een belangrijk speerpunt is: Amsterdamsewijk, Boerhaavewijk en Slachthuiswijk. Elan Wonen zou graag toevoegende nieuwbouw van sociale huurwoningen realiseren in Haarlem-West maar beschikt daar momenteel niet over grondposities. Elan Wonen beschikt wel over grondposities in Haarlem-Oost (Baden Powellstraat / Thomas Morestraat) waarvoor nog geen concrete herontwikkelplannen bestaan. Samen met de gemeente wordt onderzocht dan wel afspraken gemaakt over programmatische locatiereul t.b.v. nieuwbouw in west.	Zie bijlage bod Pré Wonen.	
Grondposities	3 grondposities: Het terrein Slachthuisbuurt Va wordt ontwikkeld door Elan en voorziet in de realisatie van 149 woningen waarvan 146 sociale huurwoningen. Blok Vb wordt verkocht aan een marktpartij die daar woningen voor verkoop gaat realiseren. Verderop liggen de blokken VI t/m VIII en IX. De bestaande woningen worden vervangen. Daarnaast wordt een gemengd programma in koop en middeldure huur toegevoegd. Op de locaties Baden Powellstraat en Thomas Morestraat is in de begroting nog niet voorzien in turksey acquisitie van sociale huurwoningen na verkoop van de grondpositie. In Schalkwijk midden	Om de doelstellingen van de ongedeelde stad te realiseren is Pré Wonen op zoek naar locaties aan de westzijde van de stad.	
Doelgroepen			
Stadsvernieuwingssurgenten	Er wordt een leegstandsvergunning aangevraagd voor 102 woningen bedoeld voor de herstructureringsplannen in de Slachthuisbuurt zuidstroom.		
Statushouders	Tot nu toe heeft Elan Wonen in samenwerking met de gemeente een bouwplan voor 160 tijdelijke woningen in Delftwijk ontwikkeld. De helft van deze woningen is bestemd voor huisvesting van statushouders, de andere helft voor regulier woningzoekenden. In het plan zitten 40 eenkamerwoningen voor alleenstaande statushouders en 40 driekamerwoningen voor gezinnen.	De bijzondere doelgroepen bestaan met name uit statushouders, contingenten, wmo en urgenten. Dit zijn groepen waar al afspraken over gemaakt zijn. Pré Wonen wil doorgaan met het huisvesten van deze groepen volgens gemaakte afspraken.	Jaarlijks worden afspraken gemaakt over statushouders en urgenten. In een nader aan te wijzen complex wil Ymere een pilot starten met de Magic mix om de leefbaarheid te bevorderen.
Contingenten	Via de contingentenregeling zorgt Elan Wonen binnen de reguliere woningvoorraad voor huisvesting van cliënten uit opvanglocaties. Op de nieuwbouwalocatie Slachthuiswijk Va wordt een bouwplan ontwikkeld waarin onder meer compacte woningen zijn opgenomen die ook qua huurprijs geschikt zijn voor deze specifieke doelgroep. Ongeveer 22 woningen uit dit plan worden in samenwerking met RIBW en SIG beschikbaar gesteld voor cliënten die uitstromen uit zorg en opvanglocaties.	De bijzondere doelgroepen bestaan met name uit statushouders, contingenten, wmo en urgenten. Dit zijn groepen waar al afspraken over gemaakt zijn. Pré Wonen wil doorgaan met het huisvesten van deze groepen volgens gemaakte afspraken. Deelname aan het programma "Weer thuis" samen met RIBW, Kam en gemeente. Samenwerking aan het oplossen van woongerelateerde problematiek van niet-zelfredzamen.	Uitstroom uit de maatschappelijke zorg wordt steeds belangrijker. Jaarlijks worden afspraken gemaakt over huisvesting van urgenten.
Zorgwoningen	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 verhuisswens te begeleiden naar een woning die beter past bij hun (toekomstige) fysieke mogelijkheden.		Ymere kiest in haar ondernemingsstrategie voor het huisvesten van een brede groep huurders. Ymere realiseert dus geen nieuwbouwwoningen die uitsluitend voor één bepaalde klantgroep geschikt zijn. Om toch aan de vraag naar seniorenwoningen in Haarlem te voldoen, zoekt Ymere naar mogelijkheden binnen het huidige bezit.
Overig specifieke doelgroepen			
Maatschappelijk vastgoed			Ymere exploiteert het maatschappelijk vastgoed door: De portefeuille wordt niet uitgebreid.
Financiën			
Investerings	Vastgoedinvesteringen Haarlem 2017-2021: 133 miljoen (w.v. 92 voor nieuwbouw).	Voor komende 5 jaar gemiddeld € 41 milj./jaar in nieuwbouw en woningverbetering (totaal Pré Wonen). Dekking: € 11 milj opbrengsten verkoop, € 19 milj opr. kasstroom, € 11 milj financiering (leningen)	Uit dPE: Investerings 2017-2021 nieuwbouw en renovatie in Haarlem: 87 miljoen (5 jaar) Geprognosticeerde opbrengsten verkoop Haarlem: € 40 miljoen.
Achternvang	Afspraken gewenst over garantiestellingen door gemeente.	11 miljoen nieuwe leningen, 29 miljoen herfinanciering (Pré tot)	

Ontwikkeling sociale voorraad (in aantallen)

	Totaal			Ymere			Pré Wonen			Elan Wonen		
	2016	2017-2021	2017-2026	2016	2017-2021	2017-2026	2016	2017-2021	2017-2026	2016	2017-2021	2017-2026
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo 2016</u>												
< kwaliteitskortingsgrens	€ 414,02	4.077	4.077		1514		1.712	1.712		851	851	
< lage aftoppingsgrens	€ 592,55	11.225	11.225		5.294		4.262	4.262		2.463	2.463	
< hoge aftoppingsgrens	€ 635,05	1.904	1.904				613	613		497	497	
< liberalisatiegrens	€ 710,68	3.483	3.483		1.571		920	920		992	992	
		20.689	20.689		8.379		7.507	7.507		4.803	4.803	
<u>Mutaties</u>												
Af: sloop		-914	-914		-168		-405	-405		-341	-341	
Af: liberalisatie		-175	-269		-44		11	21		-142	-246	
Af: verkoop		-423	-456		-299		-6	-9		-118	-148	
Af: overig		0	0		0					0	0	
Bij: vervangende nieuwbouw		962	962		119		406	406		437	437	
Bij: uitbreidende nieuwbouw		329	915		0		119	415		210	500	
Bij: overig		0	0		0							
		-221	238		-392		125	428		46	202	
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo periode</u>												
< kwaliteitskortingsgrens		2.434	2.168		879		942	727		613	562	
< lage aftoppingsgrens		11.132	11.307		4.845		4.493	4.626		2.521	2.563	
< hoge aftoppingsgrens		2.124	2.446				818	1.067		579	652	
< liberalisatiegrens		4.778	5.006		2.263		1.379	1.515		1.136	1.228	
		20.468	20.927		7.987		7.632	7.935		4.849	5.005	
		0	0		0	0	0	0		0	0	
<u>Niet opgenomen in sociale voorraad</u>												
- Studentenwoningen	375	365		230	220		145	145		0	0	
- Koopgarant-woningen die teruggekocht kunnen worden	285	285					285	285		0	0	

	Totaal		Ymere		Pré Wonen		Elan Wonen	
Ontwikkeling vrije sector voorraad	2017-2021	2017-2026	2017-2021	2017-2026	2017-2021	2017-2026	2017-2021	2017-2026
Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo 2016	1.180	1.180	422		431	431	327	327
Mutaties								
Af: sloop	0	0	0		0	0	0	0
Bij: liberalisatie	175	269	44		-11	-21	142	246
Af: verkoop	-14	-27	-5		-5	-13	-4	-9
Af: overig	0	0						
Bij: vervangende nieuwbouw	56	56					56	56
Bij: uitbreidende nieuwbouw	0	0						
Bij: overig	0	0						
	217	298	39		-16	-34	194	293
Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo periode	1.397	1.478	461		415	397	521	620
	0	0	0		0	0	0	0
Nieuwbouw	2017-2021		2017-2021		2017-2021		2017-2021	
< kwaliteitskortingsgrens	80		0		0		80	
< lage aftoppingsgrens	470		55		35		380	
< hoge aftoppingsgrens	281		21		200		60	
< liberalisatiegrens	453		43		290		120	
> liberalisatiegrens	60						60	
	1.344		119		525		700	
Aantallen nieuwbouw opgenomen in dPi	1.490		119		566		805	
Renovatie	2017-2021		2017-2021		2017-2021		2017-2021	
Aantal woningen	1.611				1.022		589	

	Totaal			Ymere			Pré Wonen			Elan Wonen		
Ontwikkeling sociale voorraad op wijkniveau	2016	2017-2021	2017-2026	2016	2017-2021	2017-2026	2016	2017-2021	2017-2026	2016	2017-2021	2017-2026
<u>Centrum</u>												
Oude Stad	307	307					285	285	285	22	22	22
<u>Zuid-West</u>												
Haarlemmerhoutkwartier	148	148					91	91	91	57	57	57
Zijlwegkwartier	333	333					333	333	333	0	0	0
Houtvaartkwartier	232	229					57	57	57	175	172	170
Duinwijk	233	243					32	47	47	201	196	193
<u>Oost</u>												
Waarder- en Veerpolder	63	52					0	0	0	63	52	43
Amsterdamsewijk	1.001	902					187	187	187	814	715	699
Slachthuiswijk	1.369	1.518					862	837	837	507	681	681
Parkwijk	749	687					624	574	574	125	113	103
<u>Noord</u>												
Transvaalwijk	459	459					459	459	459	0	0	0
Indischewijk	256	246					142	142	142	114	104	96
Ter Kleefkwartier	374	353					271	271	271	103	82	69
Te Zaanenkwartier	35	35					0	0	0	35	35	35
Vogelenwijk	143	143					86	86	86	57	57	57
Delftwijk	800	948					640	640	640	160	308	299
Vondelkwartier	339	336					138	138	138	201	198	195
Spaarndam	0	0					0	0	0	0	0	0
<u>Schalkwijk</u>												
Europawijk	1.412	1.451					1.125	1.176	1176	287	275	267
Boerhaavewijk	1.030	1.017					569	584	582	461	433	433
Molenwijk	955	898					388	388	388	567	510	470
Meerwijk	2.072	2.057					1.218	1.218	1218	854	839	826
Nieuwbouw op nog te verwerven locaties	0	119						119	424		0	290
Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo periode	12.310	12.481		0	0		7.507	7.632	7.935	4.803	4.849	5.005
	-8.379	-7.987		-8.379	-7.987		0	0	0	0	0	0

Ontwikkeling energetische kwaliteit woningvoorraad (in aantallen)

		Totaal			Ymere			Pré Wonen			Elan Wonen		
		2016	2017-2021	2017-2026	2016	2017-2021	2017-2026	2016	2017-2021	2017-2026	2016	2017-2021	2017-2026
Hoog				12.792						7266			3165
A++	t/m 0,60	34	715		0	0		23	161		11	554	
A+	0,61-0,80	289	850		0	0		147	708		142	142	
A	0,81-1,20	2.627	3.587		864	981		969	1.394		794	1.212	
B	1,21-1,40	2.151	3.216		418	1.380		884	884		849	952	
Midden				5.987						766			2.240
C	1,41-1,80	4.856	5.254		1.158	1.406		2.283	2.283		1.415	1.565	
D	1,81-2,10	4.884	4.192		1.912	1.575		2.111	1.920		861	697	
Laag				3.780						300			220
E	2,11-2,40	2.492	1.510		1.166	912		824	517		502	81	
F	2,41-2,70	4.792	1.285		1.290	1.009		398	200		280	76	
G	>2,71	2.824	1.672		2.158	1.339		390	242		276	91	
Onbekend		2.957	54	48	48	54	48						
		22.125	22.281	22.559	9.020	8.650	0	8.029	8.309	8.332	5.130	5.370	5.625
					11	18		54	-117		0	0	
Gemiddelde energie-index		1,78	1,56	1,49	1,85	1,66		1,76	1,57	1,4	1,69	1,39	1,34
Gemiddeld energie-label		C	C	C	D	C		C	C	B	C	B	B

Financiële kengetallen (op basis van dPi)

		Ymere					Pré Wonen					Elan Wonen				
WSW-norm		2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
Daeb																
ICR	> 1,4	1,33	1,46	1,74	1,87	1,99						3,7	2,5	2,2	2	1,9
DSCR	> 1,0	1,1	1,17	1,29	1,34	1,39	1,28	1,31	1,32	1,41	1,35	2,3	1,6	1,5	1,5	1,3
Dekkingsratio	< 50%											19%	21%	22%	23%	21%
Loan to value	< 75%	72%	75%	73%	71%	70%						71%	70%	68%	69%	65%
Solvabiliteitsratio	> 20%	66%	66%	67%	69%	70%						25%	25%	24%	23%	25%
niet-Daeb																
ICR	> 1,8	1,45	1,61	1,77	1,93	2,11						1,8				
DSCR	> 1,0	0,57	0,61	0,63	0,65	0,99						1,2				
Dekkingsratio	< 50%											36%	34%	33%	32%	29%
Loan to value	< 75%	81%	76%	71%	66%	65%						72%	72%	70%	69%	62%
Solvabiliteitsratio	> 40%	50%	52%	55%	58%	61%						37%	39%	41%	44%	48%
Totaal																
ICR	> 1,4	1,36	1,49	1,74	1,88	2,01	2,07	2,2	2,39	2,34	2,31	2,9	2,3	2,00	2,00	2,00
DSCR	> 1,0	0,94	0,99	1,08	1,12	1,3	0,94	0,99	1,08	1,14	1,24	1,5	1,8	1,5	1,7	1,2
Dekkingsratio	< 50%						27%	26%	27%	28%	26%	26%	26%	26%	26%	24%
Loan to value	< 75%	74%	75%	73%	70%	69%	63%	61%	61%	62%	58%	71%	71%	69%	69%	64%
Solvabiliteitsratio	> 20%	64%	64%	66%	68%	69%	48%	49%	48%	47%	50%	32%	31%	32%	33%	34%