

Overzicht voorgenomen activiteiten

Haarlem 2018-2022

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	2
<i>Streefhuurprijsbeleid</i>	2
<i>Huurverhogingsbeleid</i>	2
<i>Beschikbaarheid</i>	2
Nieuwbouw	3
<i>Algemeen</i>	3
<i>Lopende vervangende nieuwbouw ontwikkelingen</i>	3
<i>Ongedeelde stad</i>	3
Kwaliteit & duurzaamheid	3
<i>Verbetering bestaande woningen</i>	3
<i>Energetische kwaliteit woningvoorraad</i>	4
<i>Energetische kwaliteit nieuwbouwwoningen</i>	4
<i>Duurzame energieopwekking</i>	4
Bijlagen	5
1 <i>Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen</i>	5
2 <i>Overzicht overige wooneenheden</i>	5
3 <i>Ontwikkeling portefeuille vrije sector verhuurde woningen</i>	6
4 <i>Nieuwbouw projecten</i>	7
5 <i>Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen op wijkniveau</i>	8
6 <i>Renovatie bestaand bezit</i>	9
7 <i>Ontwikkeling energetische kwaliteit totale woningportefeuille</i>	10
8 <i>Financiële kengetallen</i>	11

Inleiding

Het activiteitenoverzicht is de opmaat voor het proces waarbij gemeente, huurdersorganisaties en corporaties komen tot prestatieafspraken. Vorig jaar zijn in Haarlem kaderafspraken gemaakt voor de periode 2018-2021 plus meer concrete jaarafspraken voor 2018.

Het activiteitenoverzicht is in vergelijking met eerdere jaren compacter en meer cijfermatig van aard. Dit is een gezamenlijk initiatief van corporaties en gemeente. Het doel van deze aanpassing is om het proces van prestatieafspraken nog beter te faciliteren.

Onze meerjarenprognose en portefeuillestrategie voor de periode 2018-2027 vormen de basis voor het voorliggende activiteitenoverzicht. Daarnaast is een grondaankoopbesluit van eind mei verwerkt. Elan Wonen heeft het voornemen om op de aan te kopen locatie bij de voormalige koepelgevangenis 100 eenkamerwoningen te realiseren. Voorgenomen maatregelen van de huidige regering, bijvoorbeeld ten aanzien van de beperking van de renteaftrek voor de vennootschapsbelasting, zijn nog niet meegenomen.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Streefhuurprijsbeleid

Elan Wonen voert een streefhuurprijsbeleid dat is afgeleid van het woningwaarderingssysteem. We hebben geconstateerd dat de energetische kwaliteitsverbeteringen onevenredig hard doorwerken in het aantal woningwaarderingpunten. In combinatie met passend toewijzen leidt dit tot een afname van het aantal beschikbare woningen voor woningzoekenden in de laagste inkomensklassen. Meerdere corporaties lopen tegen dit fenomeen aan. Vooruitlopend op mogelijke aanpassingen in wet- en regelgeving onderzoekt Elan Wonen samen met de bewonersraad hoe een nieuwe balans kan worden gevonden tussen betaalbaarheid voor individuele huurders, evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding binnen de woningportefeuille en behoud van investeringskracht.

Huurverhogingsbeleid

Elan Wonen kiest ervoor om de verschillen in prijs-kwaliteitverhouding tussen zittende huurders te verkleinen. De jaarlijkse huuraanpassingen zijn daarom niet meer voor alle huurders gelijk. Huurders met een huur die veel lager is dan de streefhuur krijgen een hogere huuraanpassing doorberekend dan huurders waarvan de huur dichterbij de streefhuur ligt. Daarnaast hanteert Elan inkomensafhankelijke huurverhogingen voor huishoudens die inmiddels een hoger inkomen hebben maar graag in hun bestaande sociale huurwoning blijven wonen.

Beschikbaarheid

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.

Zie bijlage 1 voor het verloop van de sociale woningvoorraad (gereguleerde contracten) voor de komende vijf en tien jaar. Hierbij wordt tevens een inschatting gemaakt van de samenstelling naar huurprijscategorie.

Zie bijlage 3 voor het verloop van de vrije sector woningvoorraad (geliberaliseerde contracten) voor de komende vijf en tien jaar.

Nieuwbouw

Algemeen

Elan Wonen realiseert nieuwbouw op bestaande locaties én op nog te verwerven locaties. Deze woningen zullen veelal betaalbaar zijn voor de laagste inkomensgroepen, geschikt zijn voor huishoudens met zorg aan huis (Woonkeur) én een hoog warmtecomfort hebben.

Lopende vervangende nieuwbouw ontwikkelingen

In Boerhaavewijk is de bouw gestart van Nieuw Boerhaave met 78 sociale huurwoningen en 39 koopwoningen. Alle woningen zijn grondgebonden en worden in 2018 opgeleverd.

In Slachthuiswijk is oplevering van de appartementen in Hof van Leijh gepland in 2019. In dit project wordt samengewerkt met Zorgbalans, RIBW en SIG.

In Slachthuiswijk worden tevens plannen ontwikkeld voor de sloop van 163 verouderde woningen aan de Hamelinkstraat en vervangende nieuwbouw met verdichting van sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen.

Zie bijlage 4 voor een overzicht van de lopende nieuwbouwprojecten gespecificeerd naar huurprijscategorie en projecten.

Ongedeelde stad

Elan Wonen spant zich samen met de gemeente in om nieuwbouw mogelijk te maken in wijken met een laag aandeel sociale huur. Er is financiële ruimte voor minimaal 190 sociale nieuwbouw-woningen op nog te verwerven locaties.

Momenteel wordt samengewerkt met Stichting Panopticon en studentenhuisvesters DUWO om herontwikkeling van het terrein van de koepelgevangenis mogelijk te maken. Elan Wonen verwerft eind juni de grond en heeft het voornemen om op deze locatie 100 eenkamerwoningen uit te nemen. Het is de bedoeling dat een deel van deze woningen met een tijdelijk contract verhuurd wordt aan jongeren. Het andere deel wordt ingezet voor cliënten die na een verblijf in maatschappelijke opvang of zorginstelling weer zelfstandig kunnen en willen wonen.

De percelen van Elan Wonen in Haarlem-Oost (Baden Powellstraat en Thomas Moorestraat) zouden geschikte locaties kunnen zijn voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. De mogelijkheden van (programmatische) ruil met locaties in Haarlem West wordt onderzocht.

In de lopende vervangende nieuwbouwontwikkelingen in Boerhaavewijk en Slachthuiswijk wordt differentiatie van het woningaanbod gerealiseerd door nieuwbouw van 86 koopwoningen en 75 vrije sector huurwoningen. Daarnaast wordt in het project Nieuw Boerhaave verbreding van het sociale aanbod gerealiseerd door de bouw van grondgebonden woningen die verhuurd worden in het hogere sociale segment.

Zie bijlage 5 voor het verloop van de sociale woningvoorraad op wijkniveau.

Kwaliteit & duurzaamheid

Verbetering bestaande woningen

Elan Wonen voert grootonderhoud- of renovatiewerkzaamheden doorgaans uit in combinatie met energetische maatregelen. Elan Wonen kiest er doorgaans voor om een deel van de energiebesparing in euro's door te berekenen aan zittende bewoners. Gezocht wordt naar de balans tussen woonlasten, comfortverbetering en behoud van investeringsruimte.

Zie bijlage 6 voor een overzicht van de complexen waar verbeteringen zijn gepland.

Elan Wonen hanteert een hoog kwaliteitsniveau bij het onderhouden van bestaande woningen. Drie woongebouwen met in totaal 84 woningen in de omgeving van de Louis Pasteurstraat in Boerhaavewijk zijn in slechte conditie. In de begroting is voor deze woningen een investeringsbedrag van ruim € 9 miljoen opgenomen voor hoogkwalitatieve renovatie inclusief energetische verbeteringen. Dit is een investering van ruim € 110.000 per woning. Onderzocht wordt of vervangende nieuwbouw een beter alternatief is. Met een goed stedenbouwkundig plan kan nieuwbouw in hoge mate positief bijdragen aan de vitaliteit van deze wijk.

Strategie energetische verbetering portefeuille

De strategie van Elan Wonen is gericht op het klimaatakkoord van Parijs en stuurt aan op een klimaat neutrale portefeuille in 2050. De afgelopen jaren zijn vooral isolerende maatregelen genomen en zijn bestaande collectieve installaties aangepakt. De komende jaren wordt dit gecontinueerd en worden uitgebreid met de aanleg van zonnepanelen. Bij alle maatregelen wordt getoetst of deze positief bijdragen aan in de toekomst te nemen maatregelen. In complexen met collectieve verwarmingsinstallaties wordt gestart met het verwijderen van gasvoorzieningen binnen de woning (keuken). Bij woningmutaties wordt dit de norm. Daarnaast worden zittende huurders gestimuleerd en gefaciliteerd om te kiezen voor aardgasvrij wonen.

De aanleg van warmtenetten met duurzame energieopwekking draagt in hoge mate bij aan klimaatneutraliteit. Elan Wonen werkt hiervoor nauw samen met gemeente en collega-corporaties. Daar waar geen warmtenetten (kunnen) worden gerealiseerd, zullen zowel voorzieningen moeten worden getroffen voor duurzame energieopwekking alsook isolerende maatregelen buiten de bestaande schil moeten worden gerealiseerd.

Een eerste inschatting met behulp van de routeplanner toont een investeringsbehoefte van € 12 miljoen per jaar om in 2050 te kunnen beschikken over een klimaat neutrale woningvoorraad. Hierbij is nog geen rekening gehouden met bijdragen van huurders. De komende jaren heeft Elan Wonen € 2 miljoen gereserveerd voor energetische maatregelen. Dit betekent dat toekomstige technologische ontwikkeling een drastische kostenverlaging mogelijk moeten maken of dat andere bronnen voor financiering aangeboord moeten worden.

Kwaliteit data en methodewijziging

Vorig jaar hebben we al melding gemaakt van de methodewijziging om de energie-index te berekenen. Een derde partij heeft de woningportefeuille omgerekend van ISSO 82.3 naar NEN 7120 NV. Hierbij is uitgegaan van bestaande gegevens aangevuld met een aantal aannames. We hebben toen ook melding gemaakt van het gegeven dat deze omrekening enige onnauwkeurigheid met zich meebrengt.

Inmiddels zijn nieuwe omrekeningen gemaakt die een ander, negatiever, beeld laten zien. Op basis van die gegevens zijn de huidige prognoses gemaakt. Geconcludeerd moet worden dat ook deze nieuwe omrekeningen onvoldoende betrouwbaar zijn. Met het oog op de prestatieafspraken en de ambitie van Elan Wonen om te voldoen aan het energieakkoord worden alle woningen in portefeuille de komende twee jaar door een gespecialiseerd bedrijf energetisch beoordeeld en voorzien van een juist energielabel.

Zie bijlage 7 voor een overzicht van de energetische kwaliteit van de woningportefeuille naar energielabel.

Energetische kwaliteit nieuwbouwwoningen

De transformatieambitie van Elan Wonen draagt door nieuwbouw in hoge mate bij aan de geambieerde energetische kwaliteitsverbetering van de woningportefeuille.

De woningen in het project Nieuw Boerhaave 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. Alle woningen worden wel voorzien van zonnepanelen maar vooralsnog ook nog aangesloten op het gasnet.

De nieuwbouwwoningen in het Hof van Leijh zijn gasloos en worden aangesloten op de bestaande WKO-installatie van het nabijgelegen Hof van Dumont.

Ook de nieuwbouwwoningen in de Hamelinkstraat worden gasloos ontwikkeld.

Duurzame energieopwekking

De afgelopen jaren zijn twee installaties voor Warmte Koude Opslag (WKO) gerealiseerd voor in totaal 180 woningen. De komende jaren richt Elan Wonen zich in toenemende mate op het aanleggen van zonnepanelen. Dit gebeurt bij nieuwbouw én complexmatig in bestaande bouw in combinatie met groot onderhoud. Daarnaast starten we met het faciliteren van huurders van eengezinswoningen bij het plaatsen van zonnepanelen. Hierbij wordt in eerste instantie gemikt op intrinsiek gemotiveerde huurders. Tevens wordt geprobeerd deze huurders te faciliteren om een afname van de energievraag te realiseren.

De strategie rondom zonnepanelen is nog niet uitgewerkt in de prognoses opgenomen in bijlage 7.

Bijlagen

1 Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen

	2018-2022	2018-2027
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo 2017</u>		
< kwaliteitskortingsgrens	789	789
< lage aftoppingsgrens	2.481	2.481
< hoge aftoppingsgrens	453	453
< liberalisatiegrens	1.026	1.026
	4.749	4.749
<u>Mutaties</u>		
Af: sloop	-160	-160
Af: liberalisatie	-130	-240
Af: verkoop	-29	-49
Af: overig		
Bij: vervangende nieuwbouw	410	410
Bij: nieuwbouw nieuwe locatie	100	100
Bij: nieuwbouw nog te verwerven locatie		190
Bij: overig		
	191	251
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo periode</u>		
< kwaliteitskortingsgrens	800	730
< lage aftoppingsgrens	2.230	2.350
< hoge aftoppingsgrens	580	790
< liberalisatiegrens	1.330	1.130
	4.940	5.000

2 Overzicht overige wooneenheden

	ultimo 2017
- Woningen verhuurd via zorginstelling (zelfstandig)	17
- Wooneenheden verhuurd via zorginstelling (onzelfstandig)	110
- Onzelfstandige studentenwoningen	0
- Koopgarant-woningen die teruggekocht kunnen worden	0

3 Ontwikkeling portefeuille vrije sector verhuurde woningen

	2018-2022	2018-2027
<u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo 2017</u>	343	343
<u>Mutaties</u>		
Af: sloop		
Bij: liberalisatie	130	240
Af: verkoop	-11	-21
Af: overig		
Bij: vervangende nieuwbouw	38	38
Bij: nieuwbouw nieuwe locatie		
Bij: nieuwbouw nog te verwerven locatie		
Bij: overig		
	157	257
<u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo periode</u>	500	600

4 Nieuwbouw projecten

		2018-2022
Huurprijscategorie		
< kwaliteitskortingsgrens		100
< lage aftoppingsgrens		311
< hoge aftoppingsgrens		
< liberalisatiegrens		99
> liberalisatiegrens		38
		<u>548</u>
Project	Wijk	
Nieuw Boerhaave	Boerhaavewijk	78
Hof van Leijh	Slachthuiswijk	151
Hamelinkstraat	Slachthuiswijk	219
De Koepel	Waarder- en veerpolder	100
		<u>548</u>
Aansluiting met dPi		
Nieuwbouw dPi - Daeb		576
Nieuwbouw dPi - niet-Daeb		75
Totaal dPi		<u>651</u>
Af: strategiewijziging Belcanto		-50
Af: correctie project Heemstede		-61
Bij: overig		8
Voorgenomen activiteiten 2018-2022		<u>548</u>

5 Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen op wijkniveau

	ultimo 2017	ultimo 2022	ultimo 2027
<u>Centrum</u>			
Oude Stad	22	22	22
<u>Zuid-West</u>			
Haarlemmerhoutkwartier	58	58	58
Zijlwegkwartier			
Houtvaartkwartier	173	169	166
Duinwijk	203	198	194
<u>Oost</u>			
Waarder- en Veerpolder	64	153	144
Amsterdamsewijk	798	780	765
Slachthuiswijk	483	655	655
Parkwijk	124	113	104
<u>Noord</u>			
Transvaalwijk			
Indischewijk	112	103	96
Ter Kleefkwartier	100	83	69
Te Zaanenkwartier	35	35	35
Vogelenwijk	57	57	57
Delftwijk	318	308	300
Vondelkwartier	201	198	195
Spaarndam			
<u>Schalkwijk</u>			
Europawijk	279	273	268
Boerhaavewijk	305	383	383
Molenwijk	563	513	472
Meerwijk	854	839	827
Nieuwbouw op nog te verwerven locaties		0	190
Aantal sociaal verhuurde woningen	4.749	4.940	5.000

6 Renovatie bestaand bezit

		2018-2022
Renovatie naar project	Wijk	
Van Keulenstraat e.o.	Slachthuiswijk	96
Funderingsherstel	Amsterdamsewijk	73
Bellamystraat e.o.	Amsterdamsewijk	50
Kleverlaan e.o.	Ter Kleefkwartier	25
Palamedesstraat e.o.	Vondelkwartier	76
Trompstraat e.o.	Houtvaartkwartier	39
Bernadottelaan e.o.	Meerwijk	201
Louis Pasteurstraat e.o.	Boerhaavewijk	84
		644
Aantal te renoveren woningen		
Renovatie dPi - Daeb		644
Renovatie dPi - niet-Daeb		0
		644

7 Ontwikkeling energetische kwaliteit totale woningportefeuille

Energie-label	Energie-index	ultimo 2017	ultimo 2022	ultimo 2027
<u>Hoog</u>				
A++	t/m 0,60		550	740
A+	0,61-0,80	146	150	150
A	0,81-1,20	768	1180	1180
B	1,21-1,40	1063	1450	1450
<u>Midden</u>				
C	1,41-1,80	1020	1010	1010
D	1,81-2,10	621	540	540
<u>Laag</u>				
E	2,11-2,40	595	380	380
F	2,41-2,70	353	105	75
G	>2,71	526	75	75
		5.092	5.440	5.600
Gemiddelde energie-index		1,76	1,44	1,31
Gemiddeld energie-label		C	C	B
Zonnepanelen (m²)		1693		
Aardgasvrije woningen (aantal)		120		

8 Financiële kengetallen

	WSW-norm	2018	2019	2020	2021	2022
<u>Daeb-tak</u>						
ICR	> 1,4	2,2	2,3	2,1	2,3	2,2
DSCR	> 1,0	2,1	2,00	1,9	1,7	1,7
Dekkingsratio obv WOZ	< 50%	20%	21%	20%	20%	19%
Loan to value obv bedrijfswaarde	< 75%	68%	73%	72%	73%	72%
Solvabiliteitsratio obv bedrijfswaarde	> 20%	49%	47%	47%	50%	50%
<u>niet-Daeb-tak</u>						
ICR	> 1,8	1,8	2,3	2,3	3,2	2,8
DSCR	> 1,0	-----gemiddeld vijf jaar 1,0-----				
Dekkingsratio	< 50%	27%	25%	20%	18%	16%
Loan to value	< 75%	55%	55%	42%	38%	35%
Solvabiliteitsratio	> 40%	44%	47%	56%	59%	62%

Bod aan de gemeente Haarlem
Bijdrage aan prettig wonen voor (onze) huurders

Velserbroek, juni 2018



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Betaalbaarheid	4
Beschikbaarheid.....	4
Kwetsbare groepen	5
Vitale wijken	6
Duurzaamheid	8
Woningvoorraad	9
Vastgoed	10
Financiën.....	11
Bijlagen.....	13

Inleiding

Sinds de invoering van de Woningwet 2015 doet Pré Wonen ieder jaar een bod op het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Haarlem. Het bod is onze bijdrage aan de het realiseren van de woonvisie "Doorbouwen aan een (t)huis". De gemeente Haarlem heeft ambities, Pré Wonen heeft ambities. Ons ondernemingsplan "Bestemming: Thuis" is het kader voor dit bod. Het is de kunst om in samenwerking zoveel mogelijk van deze ambities te realiseren met het uiteindelijke doel om mensen duurzaam prettig te laten wonen in Haarlem.

Het bod vermeldt vooral activiteiten die we specifiek willen benoemen. Veel reguliere activiteiten en activiteiten voortkomend uit de prestatieafspraken worden niet expliciet vermeld.

De Bewonerskern heeft een belangrijke rol in het traject om te komen tot prestatieafspraken. Allereerst is de Bewonerskern door Pré Wonen betrokken bij het opstellen van dit bod. Ter voorbereiding op het bod Visie op wonen en wijken gespeeld. Daarin werden verschillende uitdagingen op mate van urgentie ingedeeld en werden mogelijke maatregelen besproken. Het bod is ook met de Bewonerskern besproken. Het blijft wel het bod van Pré Wonen. Tijdens de onderhandelingen voor de prestatieafspraken is de Bewonerskern een onafhankelijke partij.

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 drie 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 $1+1=3$. Hierbij gaat het niet alleen om het resultaat op zich, maar ook om het effect van het oplossen voor de maatschappij.
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 aanpassen qua sturing en werkwijzen. Hierbij gaat het niet alleen om (interne) bedrijfsvoering, ook de betrokkenheid van stakeholders bij de te maken keuzes zijn van belang.

Pré Wonen wil haar maatschappelijke verantwoordelijkheid waarmaken: mensen in staat te stellen een fijn thuis te creëren, zodat zij van daaruit kunnen meedoen in de

maatschappij. In de volgende hoofdstukken worden de daarvoor belangrijkste thema's behandeld.

Betaalbaarheid

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 (zie thema duurzaamheid), altijd binnen het kader van financiële continuïteit. Daarnaast is er natuurlijk oog voor de specifieke situatie van de huurder.

Huurprijs

Bod

- Het huurbeleid gaat uit van een streefhuur voor de sociale voorraad van 75% maximaal redelijk op basis van het woningwaarderingsstelsel. Bij de verdere ontwikkeling van productmarktcombinaties zal het huurbeleid tegen het licht worden gehouden. De mogelijkheid van een 2-hurenbeleid zal hierbij ook onderzocht worden;
- De jaarlijkse huuraanpassing voor sociale voorraad en vrije sector vindt plaats binnen de wettelijke mogelijkheden. Hierover vindt overleg plaats met de Bewonerskernen;
- Het overgrote deel van de woningen blijft onder de eerste aftoppingsgrens.

Persoonlijke inkomenssituatie huurder

Bod

- Bij betalingsachterstand voeren we een gesprek met de huurder. Wij bespreken expliciet wat de huurder zelf kan doen om de situatie te verbeteren;
- Het is mogelijk om een betalingsregeling overeen te komen om de huurder te ondersteunen bij het inlopen van een huurachterstand;
- Bespreken van zorgwekkende financiële situaties met betrokken partijen om gezamenlijk tot een oplossing te komen.

Wat hebben we nodig?

- Om adequaat op te treden bij betalingsproblemen is een goede samenwerking met de sociaal wijkteams van grote waarde. Daarvoor zijn regelmatige afstemming en heldere werkafspraken nodig die periodiek geëvalueerd worden. Als het gaat om het oplossen van betalingsproblemen is eenzelfde werkwijze voor alle wijkteams cruciaal. Daarop kan Pré Wonen nu nog niet altijd vertrouwen.

Beschikbaarheid van woningen

De druk op de sociale voorraad neemt toe; deels door bestaande woningzoekenden, deels door een uitstroom uit instellingen of een nieuwe instroom van buitenaf. Pré Wonen wijst steeds meer woningen toe aan kwetsbare mensen met een vorm van urgentie. In toenemende mate is een corporatiewoning de laatste strohalm. Vanuit verschillende kanten wordt een beroep gedaan op de sociale voorraad, maar daarbij komt de reguliere woningzoekende in het gedrang.

Daarnaast blijkt een deel van de sociale huurwoningen bewoond te worden door huishoudens met een te hoog inkomen voor die woning. Zij kunnen/willen niet doorstromen naar een andere woning. Dit vraagt om maatregelen die in samenhang

genomen moeten worden en waarbij ook de gemeente en marktpartijen een rol hebben. Het zo goed mogelijk verdelen van de bestaande voorraad en het zorgen voor nieuwe woningen zijn belangrijke succesfactoren.

Bod

- Een vloeiende invoering van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, waarover woningzoekenden in ons hele werkgebied tevreden zijn;
- De doorstroomregeling Ouder worden en prettig wonen na een positieve evaluatie inzetten binnen Zuid-Kennemerland en IJmond;
- Experimenteren met woningdelen;
- Pré Wonen zet zo nodig de vrije ruimte in wanneer een sociale corporatiewoning wordt achtergelaten en het huishouden naar een vrije sector wil verhuizen;
- Op nieuwe locaties sociale huurwoningen realiseren, passend binnen de bedrijfsvoering van Pré Wonen (vastgoedportefeuille en investeringen) en de woonvisie.

Ontwikkeling sociale voorraad (=gereguleerd contract) op basis vastgoedportefeuille

DAEB	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2027
< kwaliteitskortingsgrens	1.606	1.378	1.232	1.130	1.085	788
< lage aftoppingsgrens	4.272	4.252	4.252	4.170	4.122	4.838
< hoge aftoppingsgrens	915	905	918	1.178	1.411	1.712
< liberalisatiegrens	670	790	840	890	890	977
Totaal	7.463	7.325	7.242	7.368	7.508	8.315

Wat hebben we nodig?

- Visie op woonruimteverdeling. Voor wie is de sociale voorraad en in welke mate?
- Samenwerking met gemeente en marktpartijen om doorstroming vanuit de sociale voorraad naar vrije sector/koop te stimuleren.

Kwetsbare groepen

Door de vermaatschappelijking van de zorg wijst Pré Wonen steeds meer woningen toe aan kwetsbare huurders. De groep bestaat uit mensen die doorstromen uit een instelling en uit mensen die voorheen zouden instromen in een instelling. Om deze bewoners én de omwonenden fijn te laten wonen is extra aandacht nodig vanaf het zoeken naar een woning tot het doorstromen naar een nieuwe woning. Het langer zelfstandig wonen heeft een nog veel grotere impact. Een zorgindicatie geeft veel minder vaak toegang tot een instelling voor verzorging of verpleging. De gemiddelde huurder wordt steeds kwetsbaarder.

Regionale Woonzorgagenda

Bod

- Pré Wonen neemt actief deel aan de Regionale woonzorgagenda die uit het Regionaal actieprogramma is ontstaan;
- Pré Wonen werkt verder aan een wijkgerichte aanpak voor prettig langer zelfstandig wonen zoals in Meerwijk;
- Pré Wonen neemt initiatief om de werkafspraken voor woningaanpassingen en de doorstroomregeling Ouder worden en prettig wonen te regionaliseren;
- Pré Wonen heeft de toegankelijkheid van de complexen in het werkgebied geïnventariseerd. Er volgt een aparte inventarisatie om te onderzoeken waar mogelijkheden zijn om scootmobielstallingen in complexen toe te voegen.

Wat hebben we nodig?

- Pré Wonen vraagt de gemeenten werk te maken van de onderdelen 'inventarisatie leegkomend zorgvastgoed' en 'Uitstroom beschermd wonen & maatschappelijke opvang'.
- Pré Wonen vraagt om een regionaal onderzoek naar de uitgaven voor Wmo-aanpassingen per complex. Bij voldoende individuele aanpassingen kan een collectieve aanpassing voordeliger zijn.

Per gemeente

Bod

- Doorgaan met huisvesten van statushouders volgens gemaakte werkafspraken;
- Doorgaan met huisvesten contingenten volgens gemaakte afspraken;
- Pré Wonen wil ervoor zorgen dat doorstromers uit instellingen een fijn thuis krijgen en denkt hierover mee in het programma Weer thuis en binnen de taskforce Huisvesting bijzondere doelgroepen;
- Pré Wonen onderzoekt hoe de match tussen doorstromers uit instellingen en een zelfstandige woning kan worden verbeterd, waar nodig in samenwerking met zorgpartners. Hierbij heeft ze ook aandacht voor de kwetsbaarheid van/leefbaarheid in het complex.

Wat hebben we nodig?

- (Ontwikkel)locaties om compacte woningen voor deze groep te creëren;
- Inzicht in omvang en behoeften van de specifieke doelgroepen;
- Een duidelijke invulling van de rol van de gemeente als centrumgemeente;
- Via de WMO zorgen voor goede voorzieningen en flexibele begeleiding bij het zelfstandig wonen van de verschillende doelgroepen;
- Ook in het kader van langer en weer zelfstandig wonen is het sociaal wijkteam een zeer belangrijke partner en ook hier wil Pré Wonen samenwerken met sociale wijkteams die op eenzelfde manier werken.

Vitale wijken

Pré Wonen werkt aan wijken waarin onze bewoners fijn kunnen wonen. 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. De vermaatschappelijking van de zorg heeft ook een invloed op de wijken. Er komen steeds meer kwetsbare mensen met begeleiding zelfstandig in de wijk wonen. Deze beweging kan leiden tot verbinding, maar ook tot verdeling. Dit vraagt om een goede

samenwerking met de sociaal wijkteams en de zorg- en welzijnsorganisaties. Pré Wonen zet zich nadrukkelijk in voor de verbetering van de leefbaarheid draagt bij aan vitale wijken. Aangezien de Woningwet 2015 beperkingen oplegt met betrekking tot de inzet van woningcorporaties, zoekt Pré Wonen ook hier bewust de samenwerking met bewoners en partners op.

Algemeen

Ten aanzien van leefbaarheid hebben we de volgende keuzes gemaakt:

1. We prioriteren als volgt: eerst de klant, dan de woning en dan de omgeving. Bij deze aanpak staat *de kracht van de bewoners en de wijk centraal*. Door goed zicht te hebben op wat er speelt en leeft in een wijk, kunnen we samen met bewoners en partners in de wijk zoeken naar de verbinding en gezamenlijk, gericht actie ondernemen om daarmee het woon- en leefgenot van onze huurders verbeteren. Dit doen we door bewoners (nog) meer, maar vooral op andere manieren, te betrekken, te verbinden, informatie op te halen en meer over te laten aan bewoners of partners van ons in de wijk.
2. Pré Wonen zet zich in voor *een schone, hele en veilige woonomgeving* in de buurten waar zij bezit heeft.
3. Pré Wonen zet zich in voor eerlijke bewoning en het bestrijden en voorkomen van *Woonfraude*.

Bod

- Door het werken met wijkteams hebben bewoners vaste aanspreekpunten in de wijk en weten bewoners bij wie zij terecht kunnen met signalen, vragen, klachten en initiatieven;
- Initiatieven van huurders op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie worden omarmd en gestimuleerd. Daarbij wordt de verbinding gezocht met partners in de wijk;
- We zoeken actief samenwerking met gemeente en sociale partners in de wijk om de leefbaarheid te verbeteren en zetten in op duurzame oplossingen (community building e.d.);
- 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 ook in kwaliteit;
- Specifieke medewerkers houden zich bezig met overlast. Alle overlastmeldingen worden opgepakt en, zo nodig, wordt er met partners samengewerkt om de overlast op te lossen. Pré Wonen zet hierbij meer in op preventie via betere communicatie en informatie. 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 ambulantisering leidt tot concentraties in buurten die het al moeilijk hebben.

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 niet-zelfredzame mensen.
- Voor projecten zoals community building in seniorencomplexen zijn partners nodig die ook door de gemeente structureel financieel ondersteund worden.

Duurzaamheid

Pré Wonen investeert in duurzaamheid. Duurzaamheid wordt niet alleen uitgedrukt in energiebesparing. Het zijn alle maatregelen die bijdragen aan een schoner milieu in combinatie met het verminderen van woonlasten en een toegenomen wooncomfort. De gemeenten in het werkgebied van Pré Wonen hebben ambitieuze doelstellingen geformuleerd voor de energietransitie. Bloemendaal en Heemstede willen in 2050 CO₂-neutrale gemeenten zijn. Beverwijk streeft ernaar dit CO₂-neutraal te zijn in 2040 en Haarlem zelfs in 2030. Pré Wonen maakt berekeningen om in 2050 CO₂-neutraal te zijn en volgt daarmee de doelstellingen van de koepelorganisatie. Deze ambitie is al hoog en zonder de gemeente onhaalbaar. Het vervroegen van de ambitie zorgt ervoor dat Pré Wonen zonder substantiële verhoging van de overheidssteun bijvoorbeeld meer woningen moet verkopen, huren sneller moeten worden verhoogd en/of minder taken kunnen worden uitgevoerd. Het uitgangspunt van Pré Wonen is dat huurders niet extra belast mogen worden door grote ambities.

Bod

- Bij mutatie en doorexplotatie wordt de keuken geschikt gemaakt voor elektrisch koken;
- Bij planmatig onderhoud worden duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd. Daarnaast gaan we onderzoeken of er versnelling gerealiseerd kan worden op het gebied van isoleren en wat dat voor de organisatie betekent (werk en financieel);
- Bij renovatie is het uitgangspunt isolatie en aanbrengen zonnepanelen gekoppeld aan individuele woningen. Daarnaast worden waar mogelijk maatregelen getroffen om te zijner tijd over te gaan op een andere warmtebron;
- Bij nieuwbouw volgen we het Bouwbesluit en wordt er al geanticipeerd op een zo hoog mogelijk label;
- Wettelijke maatregelen voeren wij uit. Indien bovenwettelijke maatregelen gevraagd worden, dan doen we dit alleen als we de financiële ruimte hebben dan wel er financiële ondersteuning komt;
- Pré Wonen zet zich in om haar woningen aan te sluiten op een collectieve voorziening (bv. Warmtenet Schalkwijk);
- Pré Wonen zet ook in op gedrag van huurders. Gerichtte informatie en het samenwerken met energiecoaches (in Heemstede en Haarlem) 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;
- Pré Wonen wil voorkomen dat mensen met de laagste inkomens betalen voor de innovaties in duurzaamheid en zet in op bewezen technieken.
- Het woningbezit heeft in 2025 gemiddeld label B (energie-index 1,4). Deze ambitie is onderdeel van onze portefeuillestrategie.

Tabel: Energetische kwaliteit woningvoorraad (op basis van portefeuillestrategie)

Energielabel	Energie-index	2017	2022	2027
A++	< 0,60	138	857	1715
A+	0,61-0,80	147	147	147
A	0,81-1,20	984	870	1595
B	1,21-1,40	878	808	1459
C	1,41-1,80	2251	2052	1755
D	1,81-2,10	2087	2407	1615
E	2,11-2,40	749	448	209
F	2,41-2,70	358	215	138
G	>2,71	376	241	176
Onbekend		21	20	19
Totaal		7989	8065	8828

Wat hebben we nodig

- Een vast contactpersoon bij de gemeente die de verschillende acties in het kader van duurzaamheid coördineert, zodat er duidelijkheid en samenhang is;
- Een meerjarenplan voor aanleg warmtenetten en tijdsplanning voor aansluiting complexen;
- Afstemming en waar mogelijk samenwerking bij acties in het kader van bewustwording bij huurders/burgers;
- Het lerend netwerk corporaties (dat door de Omgevingsdienst IJmond wordt georganiseerd) nieuw leven inblazen en meer samenwerken aan duurzaamheid met de regio.

Woningvoorraad

De druk op de sociale voorraad is in het werkgebied van Pré Wonen onverminderd groot. De nieuwe resultaten van het WiMRA laten zien dat meer mensen willen verhuizen naar een sociale huurwoning. Pré Wonen wil de voorraad uitbreiden in Zuid-Kennemerland. Dat is ook vastgelegd in de prestatieafspraken. De gemeente Haarlem is hierbij een belangrijke partner. Pré Wonen maakt zich zorgen of er voldoende grond voor sociale huurwoningen vrij komt aan de westkant van de stad.

Pré Wonen werkt aan een woningvoorraad die aansluit bij de doelgroepen die zij wil huisvesten. Wij zoeken naar productmarktcombinaties, die passen bij de behoefte van de doelgroepen zoals benoemd in het ondernemingsplan Bestemming: thu

Bod

- Pré Wonen wil leegkomend (zorg)vastgoed transformeren naar wooneenheden als dit een passend product oplevert en past bij haar investeringsmogelijkheden;
- De mogelijkheid om samen met commerciële ontwikkelaars (sociale) woningen te realiseren is nadrukkelijk in beeld;
- Bij transformatieprojecten benutten wij de mogelijkheid om te kunnen verdichten;
- Het verkoopprogramma sociale voorraad is beperkt tot 20 woningen per jaar in het hele werkgebied.

Verwachte ontwikkeling voorraad (basis portefeuillestrategie Pré Wonen)

DAEB	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2027
< kwaliteits-kortingsgrens	1.706	1.606	1.378	1.232	1.130	1.085
< lage aftopping-grens	4.234	4.272	4.252	4.252	4.170	4.122
< hoge aftoppingsgrens	731	915	905	918	1.178	1.411
< liberalisatie-grens	680	670	790	840	890	890
Totaal	7.351	7.463	7.325	7.242	7.368	7.508
Mutaties						
Af: sloop	-32	-205	-135	-169	-72	-72
Af: liberalisatie	-46	64	17	29	12	37
Af: verkoop	-5	-7	-6	-4	-3	-16
Af: overig	0	0	0	0	0	0
Bij: verv. nieuwbouw	195	0	41	230	203	378
Bij: nieuwbouw (locatie bekend)	0	0	0	0	0	0
Bij: nieuwbouw (locatie onbekend)	0	0	0	0	0	480*
Bij: overig (bv Koopgarant)	0	10	0	40	0	0
Totaal	112	-138	-83	126	140	807
Totaal ultimo jaar	7.463	7.325	7.242	7.368	7.508	8.315

*onbekend wanneer dit uitgevoerd kan worden, afhankelijk van beschikbaarheid locatie

Wat hebben we nodig?

- Periodiek overleg over de voortgang per ontwikkelzone;
- Vroege betrokkenheid bij sociale woningbouw door commerciële partijen;
- Gezamenlijke visie op randvoorwaarden bij sociale woningbouw door commerciële partijen. (minimumaantal, huursegment, energieprestatie, toegankelijkheid etc.);
- Gemeente voert actief beleid om grond in handen te krijgen voor sociale woningbouw of stelt randvoorwaarden als de grond in handen is van commerciële bedrijven. Pré Wonen houdt financieel rekening met uitbreiding van het aantal woningen, maar hiervoor zijn locaties nodig;
- Duidelijke stedenbouwkundige kaders en een faciliterende rol bij de voorbereiding van projecten, om zo vertraging van projecten te voorkomen;
- Planologische ruimte voor verdichting bij herstructurering;
- Soepele parkeernormen bij sociale huur;
- Geen gebouwd parkeren bij nieuwe sociale huur;
- De regionale inventarisatie leegkomend zorgvastgoed die in 2017 uitgevoerd zou worden nu zo snel mogelijk uit te voeren (zie ook de Regionale woonzorgagenda);

- Inzet van de gemeente om via regelgeving/instrumentarium de mogelijkheden voor sociale woningbouw te bevorderen.

Vastgoed

Pré Wonen wil haar huurders een goede woning bieden met een passende huurprijs. De kwaliteit van de bestaande voorraad is inzichtelijk door de periodieke inspecties waarbij gebruik gemaakt wordt van de conditiescore. Pré Wonen richt zich op een gemiddelde conditiescore onderhoudsnorm van 3, tenzij de einde exploitatietermijn binnen 5 jaar valt. De meerjarenbegroting planmatig onderhoud wordt opgesteld op basis van de resultaten van de inspecties.

Aan de hand van de strategische vastgoedportefeuille heeft Pré Wonen inzicht in de transformatieopgave voor de komende jaren. De positieve ervaringen met workshops om samen te werken aan de transformatie van een buurt willen we graag ook in zetten in Haarlem. Die transformatieopgave omvat naast nieuwbouw ook renovaties. In de financiële meerjarenbegroting is rekening gehouden met het toevoegen van extra nieuwbouw. Hiervoor zijn nieuwe locaties nodig. In onderstaand schema is deze nieuwbouw niet opgenomen.

(Sloop-)nieuwbouw per project

Projectnaam	Aantal	Jaren uitvoering	Status
A.v.d Leeuwstraat	200	2019-2024	Voorbereiding
P. Wantelaan	15	2018	Uitvoering
Romolenbeek	30	2020-2021	Voorbereiding
Italiëlaan	48	2018	Uitvoering
Waddenstraat		2021-2027	Studie
De Groene Linten	38	2018-2020	Uitvoering
Bazellaan		2019-2023	Voorbereiding
H. Bosmanstraat	56	2018	Uitvoering
Hof van Egmond	51	2018	Uitvoering

Renovaties per project

Projectnaam	Aantal	Jaren uitvoering	Status
Laan van Berlijn	162	2018	Uitvoering
Roordastraat	88	2018	Uitvoering
Ekemastraat	180	2018	Uitvoering
De Roos	73	2019-2020	Voorbereiding
Rousseaustraat	192	2019-2020	Voorbereiding
Noormannenstraat	9	2020	Studie
J.J. Hamelinkstraat	20	2020	Studie
Slachthuisstraat	25	2021	Studie
Beukenstraat	31	2022	Studie
Eikenstraat	31	2021	Studie
Finlandstraat	99	2020	Studie

Financiën

De financiële paragraaf geeft randvoorwaarden aan om de continuïteit van de organisatie te waarborgen en om de gestelde doelen te kunnen realiseren. De financiële randvoorwaarden waar Pré Wonen aan moet voldoen zijn met name een Efficiency Ratio¹ van maximaal 49% (interne norm), een ICR² van minimaal 1,5 en een LTV³ op basis van Bedrijfswaarde van maximaal 75%. Binnen deze randvoorwaarden 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.

Rekening houdend met deze randvoorwaarden zullen we de komende vijf jaar gemiddeld € 41 miljoen per jaar investeren in nieuwbouw (o.b.v. prijspeil 2017). Deze investeringen worden voor € 19 miljoen gefinancierd uit de operationele kasstroom (exploitatie) en voor ca. € 8 miljoen uit de opbrengst verkoop bestaand bezit. Het restant (€ 14 miljoen) wordt gefinancierd middels geborgde leningen. Daarnaast moeten de af te lossen leningen worden geherfinancierd.

Financiële kengetallen voor de totale organisatie

Financiële kengetallen	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
Efficiency ratio	<49%	50,1%	49,7%	47,9%	46,8%	46,4%
Interest coverage ratio	>1,5	2,19	2,03	2,34	2,37	2,37
Loan to value o.b.v. bedrijfswaarde	<75%	60,6%	61,7%	65,0%	64,3%	64,9%

De ontwikkeling van de LTV laat de komende jaren een stijgend beeld zien, maar blijft echter onder de norm van maximaal 75%. Bovenstaande financiële kengetallen laten op de korte- tot middellange termijn een positief beeld zien. Op lange termijn is alle ruimte nodig om de transformatie opgave ten aanzien van onze wensportefeuille te realiseren. Daarbovenop komen de extra investeringen inzake duurzaamheid en energetische maatregelen.

Verkopen uit bestaand bezit nemen jaarlijks af. Daarnaast zal een verdere beperking van de huurverhoging (lagere huuropbrengst), een verder stijgende verhuurderheffing en de voorgenomen beperking op de renteaftrek (de ATAD richtlijn) negatieve gevolgen hebben voor de bestedingscapaciteit.

¹ Efficiency ratio = bedrijfslasten/exploitatie opbrengsten

² Interest coverage ratio = rente lasten/kasstroom uit exploitatie

³ Loan to Value = aangetrokken leningen/waarde vastgoed o.b.v. bedrijfswaarde

Bijlagen

Ontwikkeling sociale voorraad (in aantallen)

= woningen met gereguleerde contracten

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2027
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo 2017 / 2022</u>	Ultimo 2017 (werkelijk)	Ultimo 2017	Ultimo 2018	Ultimo 2019	Ultimo 2020	Ultimo 2021	Ultimo 2022
< kwaliteitskortingsgrens 414,02	1.703	1.706	1.606	1.378	1.232	1.130	1.085
< lage aftoppingsgrens 592,55	4.255	4.234	4.272	4.252	4.252	4.170	4.122
< hoge aftoppingsgrens 635,05	630	731	915	905	918	1.178	1.411
< liberalisatiegrens 710,68	971	680	670	790	840	890	890
	7.559	7.351	7.463	7.325	7.242	7.368	7.508
<u>Mutaties</u>							
Af: sloop		-32	-205	-135	-169	-72	-72
Af: liberalisatie		-46	64	17	29	12	37
Af: verkoop		-5	-7	-6	-4	-3	-16
Af: overig		0	0				0
Bij: vervangende nieuwbouw		195		41	230	203	378
Bij: nieuwbouw nieuwe locatie		0	0	0			480
Bij: nieuwbouw nog te verwerven locatie		0	10	0	40	0	0
Bij: overig		112	-138	-83	126	140	807
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo periode</u>							
< kwaliteitskortingsgrens 414,02		1.606	1.378	1.232	1.130	1.085	788
< lage aftoppingsgrens 592,55		4.272	4.252	4.252	4.170	4.122	4.836
< hoge aftoppingsgrens 635,05		915	905	918	1.178	1.411	1.712
< liberalisatiegrens 710,68		670	790	840	890	890	977
		7.463	7.325	7.242	7.368	7.508	8.315

Overige wooneenheden

- Woningen verhuurd via zorginstelling (zelfstandig)
- Woningen verhuurd via zorginstelling (onzelfstandig)
- Onzelfstandige studentenwoningen
- Koopgarant-woningen die teruggekocht kunnen worden

x	
x	
x	
163	is totaal aantal Koopgarant-woningen

Ontwikkeling vrije sector voorraad (in aantallen)

= woningen met geliberaliseerde contracten

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2027
<u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo 2017 / 2022</u>	Ultimo 2017 (werkelijk)	Ultimo 2017	Ultimo 2018	Ultimo 2019	Ultimo 2020	Ultimo 2021	Ultimo 2022
	414	638	682	618	600	569	557
<u>Mutaties</u>							
Af: sloop							
Bij: liberalisatie		46	-64	-17	-29	-12	-37
Af: verkoop		-2		-1	-2		-7
Af: overig							
Bij: vervangende nieuwbouw							
Bij: nieuwbouw nieuwe locatie							
Bij: nieuwbouw nog te verwerven locatie							
Bij: overig							
		44	-64	-18	-31	-12	-44
<u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo periode</u>							
		682	618	600	569	557	513

Aantal woningen verhuurd met friends-contracten
per ultimo 2017

--

Overige wooneenheden

- Koopgarant-woningen die teruggekocht kunnen worden

125

is totaal aantal Koopgarant-woningen

Sociale voorraad op wijkniveau

	ultimo 2017	ultimo 2022	ultimo 2027
<u>Centrum</u>			
Oude Stad	282	283	279
<u>Zuid-West</u>			
Haarlemmerhoutkwartier	98	97	96
Zijlwegkwartier	331	332	320
Houtvaartkwartier	57	57	57
Duinwijk	144	159	159
<u>Oost</u>			
Waarder- en Veerpolder			
Amsterdamsewijk	178	181	182
Slachthuiswijk	854	947	948
Parkwijk	523	490	553
<u>Noord</u>			
Transvaalwijk	437	467	477
Indischewijk	140	142	142
Ter Kleefkwartier	264	270	273
Te Zaanenkwartier			
Vogelenwijk	86	86	86
Delftwijk	631	614	626
Vondelkwartier	150	150	149
Spaarndam			
<u>Schalkwijk</u>			
Europawijk	1.116	1.162	1.167
Boerhaavewijk	562	618	618
Molenwijk	357	270	517
Meerwijk	1.141	1.133	1.136
Nieuwbouw op nog te verwerven locaties		50	530
Aantal sociaal verhuurde woningen	7.351	7.508	8.315



Haarlem

Ymere

Inleiding

Voor u ligt het activiteitenoverzicht 2019 van Ymere voor onze inzet in Haarlem. In dit overzicht presenteren we de wijze waarop we willen bijdragen aan de lokale woonopgaven in de stad Haarlem. Het accent ligt op 2019 en waar mogelijk geven we een doorkijk tot en met 2022.

Basis voor prestatieafspraken

De basis voor de Prestatieafspraken Haarlem 2019 wordt gevormd door dit activiteitenoverzicht, de Woonvisie van de gemeente, de raamovereenkomst voor prestatieafspraken en de financiële mogelijkheden van Ymere. Die laatste staan onder druk als gevolg van belastingmaatregel ATAD^[1] en stijging van de verhuurdersheffing. Mogelijk kunnen gemeente Haarlem en huurdersvereniging de Waakvlam in gesprek met externe, relevante partijen hiervoor aandacht vragen. De gemeente Haarlem, huurdersvereniging de Waakvlam, Pré Wonen, Elan Wonen en Ymere maken later dit jaar prestatieafspraken voor de jaarschijf 2019.

In de woonvisie "Doorbouwen aan een (t)huis" geeft de gemeente aan welke doelstellingen zij de komende jaren wil realiseren. Zij wil dat het aantal sociale huurwoningen op termijn toeneemt en dat het aanbod voor groepen die extra aandacht nodig hebben, verbeterd. 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 onderschrijft de gegeven richting in de woonvisie. De focus sluit aan bij onze eigen ondernemingsstrategie 'Strategie Ymere 2016+'.

We hebben inmiddels ook kennis genomen van het nieuwe coalitieprogramma "Duurzaam Doen". De plannen op het gebied van wonen en ruimtelijk ordening zijn erg ambitieus. We willen graag met de gemeente in gesprek over de haalbaarheid van deze ambities.

Haarlem heeft een grote aantrekkingskracht op woningzoekenden

Wij constateren met de gemeente een enorme aantrekkingskracht van Haarlem op woningzoekenden. Dit is van toepassing op ons hele werkgebied: Amsterdam, Almere, Haarlem, Haarlemmermeer, Weesp en Gooise Meren. De regio blijft één van de meest gewilde plekken om te wonen in ons land. Die populariteit leidt ertoe dat de huizenprijzen blijven stijgen en dat het vinden van een betaalbare woning steeds lastiger wordt. Het is de maatschappelijke opgave van Ymere om ervoor te zorgen dat er voor mensen met een bescheiden inkomen een goede woonplek is in de Metropoolregio Amsterdam. Wij verhuren en beheren in deze regio circa 71.000 sociale huurwoningen, waarvan circa 8.500 in Haarlem.

Accenten voor 2019

In Haarlem ligt onze focus in 2019 op het bevorderen van passend wonen, het stimuleren van de doorstroming en het verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Gezien de grote opgave in de bestaande voorraad en de voorlopig beperkte investeringsruimte zijn onze inspanningen op het gebied van nieuwbouw in 2019 beperkt.

Met projectmatige woningverbetering, hoog niveau renovaties en sloop/nieuwbouw geven we een flinke impuls aan de kwaliteit van de woningvoorraad en aan het verduurzamen van ons bezit. De duurzaamheidsopgave in de stad is groot. Ymere en de gemeente kunnen dit natuurlijk niet alleen.

[1] ATAD: Anti Tax Avoidance Directive. Dit is een EU-richtlijn ter bestrijding van belastingontwijking door multinationals. Het nadelige effect is dat corporaties meer (Vennootschaps-)belasting moeten gaan betalen.

Gezien de toenemende druk op de woningmarkt vinden we het belangrijk om te blijven focussen op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen. Voor het komend jaar willen we verkennen welke ruimte er is om schaarse woningen passender te verdelen. We zouden graag zien dat naast de opgebouwde inschrijftijd, de omstandigheden van de woningzoekenden een belangrijkere rol gaan spelen. Doorstroming bevorderen in plaats van afremmen moet het devies zijn. We vinden het verder belangrijk om zorgvuldig om te gaan met het huisvesten van urgenten en woningzoekenden die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Dit vraagt een optimale samenwerking tussen corporaties, gemeente en zorgpartners.

Vanaf 2022 kunnen we ons ook weer gaan richten op toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen. Daarvoor is het belangrijk dat we met onze partners in gesprek blijven over geschikte locaties en programmering. Ymere wil sociale huurwoningen realiseren waarbij een goede menging van doelgroepen over de stad tot stand komt.

In de volgende paragrafen gaan we nader in op onze bijdrage aan de hand van de volgende thema's:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid en nieuwbouw
3. Verkoop en liberalisatie
4. Huisvesting van bijzondere doelgroepen
5. Leefbaarheid
6. Duurzaamheid en kwaliteit van woningen
7. Financiële paragraaf



Start projectmatige woningverbetering Bavodorp

1. Betaalbaarheid

Ymere draagt bij aan de betaalbaarheid van het wonen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) voor huidige en toekomstige huurders.

Met ons huurbeleid en de sterk gematigde huurverhoging zorgen we ervoor dat de huurprijs voor huidige huurders beter afgestemd wordt op hun inkomenssituatie. Huurders die naar verhouding veel huur betalen in relatie tot hun inkomen krijgen geen of een beperkte huurverhoging. Huurders die meer verdienen, krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging.

We hebben specifieke aandacht voor huurders die langdurig op het sociaal minimum zitten en een huur betalen boven de aftoppingsgrenzen. We willen hen tegemoetkomen in hun woonlasten (zoals we bijvoorbeeld in Amsterdam doen met het 'Woonlastenakkoord'^[2]). Wij hebben hiervoor de medewerking van de gemeente Haarlem nodig om deze groep huurders in beeld te brengen. We willen afspraken maken om deze tegemoetkoming aan deze huurders mogelijk te maken.

Van passend toewijzen

Nieuwe huurders krijgen onze sociale huurwoningen passend toegewezen. Dit betekent dat we aan huurtoeslagontvangers een passende woning toewijzen met een huurprijs die past bij hun inkomen. Huurtoeslagontvangers krijgen voorrang op woningen onder de aftoppingsgrens (resp. € 597,30 en € 640,14, prijspeil 2018). Wij verhuren in totaal 70 tot 80% van ons sociale aanbod in Haarlem passend aan huurtoeslagontvangers.

Naar passend wonen

Bij het verhuren van een sociale huurwoning kijken we goed of je inkomen en huishoudsamenstelling passen bij de woning en de huurprijs. We wijzen de woning toe op basis van "een foto" – een momentopname – van je leven. Dit terwijl we weten dat "de film" van het leven natuurlijk gewoon doorloopt. Het inkomen stijgt of daalt, er komen mensen bij wonen of ze vertrekken. Wij zijn ervan overtuigd dat we met onze woningvoorraad en financiële middelen volkshuisvestelijk veel meer kunnen betekenen voor huurders en woningzoekenden. Dat kan door veel gericht te blijven kijken wie nu eigenlijk welke huurwoning nodig heeft en wat een 'faire' huurprijs is die bij het inkomen, het type huishouden en de woning past. We willen dus niet alleen passend toewijzen, we willen passend wonen mogelijk maken. We pleiten daarom voor een landelijk kader dat rekening houdt met regionale en lokale verschillen en ruimte biedt om, het via prestatieafspraken in te vullen met de huurders en de gemeenten.

2. Beschikbaarheid en nieuwbouw

Beschikbaarheid vergroten in bestaande woningvoorraad

We willen onze bestaande voorraad zo goed mogelijk inzetten voor onze doelgroep. Dit doen we door onder andere in te zetten op doorstroming. We hebben een afdeling Match en Markt, die huurders actief benadert om te verhuizen naar een woning die beter past bij het inkomen, de gezinssamenstelling en/of de levenssituatie. We willen in 2019 meer resultaat halen uit onze doorstromings- en matchingsconcepten. Een goed voorbeeld is de regeling Ouder worden & Prettig wonen. De gemeente heeft hiervoor een verhuiskostenvergoeding beschikbaar gesteld, wat deze regeling aantrekkelijker maakt. We vragen de gemeente en huurders om mee te denken over de gezamenlijke inzet van middelen om de doorstroming te bevorderen en zo nodig te faciliteren. De genoemde verhuiskostenvergoeding is een goed voorbeeld van een faciliteit waardoor deze regelingen aantrekkelijker worden. Een andere optie is het aanbieden van een starterslening om de doorstroming van huur naar koop te bevorderen.

Ook zullen we in 2019 de mogelijkheden van de Woonswitch opnieuw tegen het licht houden en kijken hoe we dit instrument effectiever in kunnen zetten. Van de woningruilapp HuisjeHuisje verwachten we ook dat deze gaat bijdragen aan het passend wonen. We voeren nog gesprekken met Elan Wonen en Pré Wonen over deelname aan de app om zo woningruil in Haarlem te vergemakkelijken.

Vernieuwing woonruimteverdeling

We vinden dat het huidige woonruimteverdeelsysteem niet meer bij de opgave van deze tijd past. Beschikbare woningen komen niet terecht bij degenen die de woning het hardst nodig hebben of bij wie de woning het beste past, maar bij degenen die de langste woon- en/of inschrijfduur hebben. Ook is het huidige systeem niet gericht op doorstroming, wat de huidige woningmarkt zo hard nodig heeft. Graag gaan we daar komend jaar samen over in gesprek.

^[2] Met deze regeling worden de woonlasten van circa 8.000 huishoudens maandelijks verlaagd. Het exacte kortingsbedrag is afhankelijk van de hoogte van hun huur, inkomen en huishoudsamenstelling. De gemeente betaalt in 2017 en in 2018 de te verstrekken korting voor de verlaging van de huur. Vanaf 2019 dragen de corporaties de kosten.

Aanpak woonfraude belangrijk

Het enorme verschil tussen een sociale huurprijs en de marktwaarde leidt helaas tot woonfraude. Onze aanpak voor woonfraude zetten we onverminderd voort. Tot nu toe lukt het ons hiermee een substantieel aantal sociale huurwoningen beschikbaar te krijgen voor onze doelgroep. Ook in 2019 blijven we die inspanning leveren en waar mogelijk optimaliseren.

Nieuwbouw

Ymere gaat in 2019 verder met nieuwbouw van sociale huurwoningen. Over de periode 2018-2022 willen wij in de Metropoolregio Amsterdam 1.800 sociale huurwoningen realiseren met een passende prijs en kwaliteit. Nieuwbouw van sociale huurwoningen is, naast initiatieven om de doorstroming te bevorderen, belangrijk om de beschikbaarheid van woningen voor onze doelgroep te vergroten. Gezien onze focus in Haarlem op verbetering van de bestaande voorraad heeft nieuwbouw hier voorlopig een beperkte impact op de beschikbaarheid.

Wel zullen we in het Rozenprieel als onderdeel van de wijkaanpak nieuwbouw toevoegen. We voorzien hier in de sloop van 58 huurwoningen en nieuwbouw van 72 nieuwe sociale huurwoningen.

We verwachten, zoals ook in de huidige prestatieafspraken aangegeven, dat we voor de periode na 2022 middelen beschikbaar kunnen maken om nieuwe sociale huurwoningen in Haarlem toe te voegen. We vinden het belangrijk dat we het overleg met de gemeente en collega-corporaties over nieuwbouwlocaties constructief voort blijven zetten. Het is daarbij belangrijk dat de gemeente nieuwe locaties aandraagt waar Ymere geclusterd woningen kan afnemen/ontwikkelen tegen een sociale grondprijs. Verder vinden wij het belangrijk om met elkaar te blijven delen wat alle partijen – naar vermogen – kunnen bijdragen.

We willen in dat kader ook graag met de gemeente nadere afspraken maken over passende parkeernormen voor nieuwbouw. Wij merken dat onze doelgroep beperkt behoefte heeft aan parkeerruimte. We zouden ook graag meedenken over hoe we wijken duurzaam gemengd kunnen houden, waarbij een divers aanbod van sociale en middeldure huurwoningen ook op langere termijn gewaarborgd is.

Regionale afstemming

We pleiten voor het optimaliseren van de regionale afstemming rondom de woningbouwproductie en programmering in de Metropoolregio Amsterdam. Het is wenselijk dat gemeenten binnen de MRA vanuit een integraal perspectief afstemmen welke type en aantallen woningen op welke plek gebouwd moeten worden. Zo kunnen afwegingen gemaakt worden om elkaar binnen de MRA te versterken. Daarbij moet rekening gehouden worden met demografische ontwikkelingen, voorzieningen, de leefkwaliteit en de bereikbaarheid, op het juiste schaalniveau. We vragen de gemeente die regionale afstemming in de MRA waar mogelijk te optimaliseren.

Terugkoop Koopgarantwoningen

Toevoegingen aan de portefeuille komen ook tot stand door terugkoop van woningen die Ymere in het verleden met een koopgarantregeling heeft verkocht. Over de periode 2018-2022 gaat het in het totaal om 92 woningen. In Haarlem verwachten we 22 van dergelijke woningen de komende 5 jaar terug te kopen, waarvan we er 17 sociaal gaan verhuren.



Woningen Linschotenstraat, Rozenprieel

3. Verkoop en liberalisatie

De opbrengst uit verkoop van bestaand bezit blijft nodig om onze ambities te kunnen realiseren. Zonder deze verkoopopbrengsten zijn investeringen in kwaliteitsverbetering, nieuwbouw en duurzaamheid niet mogelijk.

Bovendien verkopen we veelal woningen die niet passend zijn voor de sociale huur of duur zijn in onderhoud en beheer. Ook verkopen we woningen om meer menging in wijken te realiseren. In de gemeente Haarlem heeft Ymere het voornemen om in de periode 2018-2022 ongeveer 234 woningen te verkopen. In 2019 willen we kijken of we door het geven van voorrang bij verkoop aan huurders met een hoger inkomen, sociale huurwoningen vrij kunnen maken voor onze doelgroep. Het verkoopvoornemen is inclusief 105 woningen die na renovatie worden verkocht; dit doen we om menging in de betreffende wijken te bevorderen. Verder houden we ons aan de prestatieafspraken waarin we hebben afgesproken om terughoudend te zijn met verkoop van sociale huurwoningen aan de westkant van de stad.

Om gemengde- en daarmee meer leefbare wijken te kunnen realiseren gebruikt Ymere, naast verkoop, ook beperkt liberalisatie van huurwoningen als middel. De komende 5 jaar verwachten wij in Haarlem ongeveer 30 woningen te liberaliseren.

4. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Statushouders

Het huisvesten van bijzondere groepen, waaronder ook statushouders, is een belangrijke taak van corporaties. We verwachten dat de instroom van statushouders en het aantal gezinsherenigingen afneemt. De Haarlemse corporaties zijn de belangrijkste partners voor de gemeente om de nog steeds forse aantallen statushouders te huisvesten. Ymere zorgt hierbij voor het huisvesten van haar aandeel in de totale opgave.

Uitstroom maatschappelijk opvang

De groep huurders die uitstroomt uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen neemt verder toe. In complexen waar de concentratie van kwetsbare huurders groot is, ontstaat er risico op leefbaarheidsproblemen door bijvoorbeeld overlast van verwarde huurders. Onder de noemer van de 'taskforce bijzondere doelgroepen' verkennen we samen met de gemeente en andere corporaties andere mogelijkheden van huisvesting voor deze doelgroep.

Om het maatschappelijk draagvlak voor huisvesting van deze groep mensen te behouden, is het belangrijk om samen op te trekken met de gemeente en zorgpartners, die de huisvesting begeleiden. De regierol van dit vraagstuk ligt nadrukkelijk bij de gemeente, waarbij zowel corporaties als zorgorganisaties een cruciale rol in deze samenwerking spelen. Door de afstemming te optimaliseren, weten we in individuele (overlast-) situaties beter wie we wanneer kunnen betrekken. Graag bespreken we ten aanzien van de uitstroom hoe we de koppeling tussen woning en woningzoekenden goed kunnen maken, welke afspraken wenselijk zijn rondom eisen aan de woonplek, contractvorming (gebruik omklapcontracten), evaluatiemomenten en het opvolgen van signalen. Naast uitstroom willen we ook samenwerkingsafspraken maken over de toeleiding naar beschermd wonen, om te voorkomen dat mensen te vaak en te lang in een sociale huurwoning wonen zonder dat zij in staat zijn zelfstandig te wonen. Diverse voorbeelden elders (zoals Thuis in de wijk[1]) laten zien dat je door een strakke begeleiding onwenselijke situaties kunt voorkomen. Wij willen graag samen verkennen of een dergelijke werkwijze ook in Haarlem mogelijk is.

Bijzondere doelgroepen en regulier woningzoekenden

We willen tot slot graag met de gemeente, andere corporaties en de huurdersorganisaties in gesprek over de balans in het huisvesten van bijzondere doelgroepen en reguliere woningzoekenden. We zien dat er veel groepen zijn die, soms met voorrang, geholpen moeten worden zoals statushouders, kandidaten met een stadsvernieuwingsurgentie, ouderen, studenten en jongeren. Tegelijkertijd is het belangrijk om de wachttijd voor regulier woningzoekenden niet verder op te laten lopen. Kortom, het helpt als we gezamenlijk een heldere verdeling kunnen afspreken voor de toewijzing van woningen aan woningzoekenden. [3] De gemeente Amsterdam, zorgaanbieders en woningcorporaties werken samen aan het zelfstandig laten wonen van kwetsbare Amsterdammers in de wijk. In 2017 hebben honderd professionals meegedacht over de beste werkwijze en de verdeling van taken en verantwoordelijkheden. De nieuwe werkwijze is uitgewerkt in Tien werkafspraken Thuis in de wijk; passend wonen met zorg op maat.

[3] De gemeente Amsterdam, zorgaanbieders en woningcorporaties werken samen aan het zelfstandig laten wonen van kwetsbare Amsterdammers in de wijk. In 2017 hebben honderd professionals meegedacht over de beste werkwijze en de verdeling van taken en verantwoordelijkheden. De nieuwe werkwijze is uitgewerkt in Tien werkafspraken Thuis in de wijk; passend wonen met zorg op maat.

5. Leefbaarheid

De kwaliteit van de omgeving heeft invloed op het woongenot van onze huurders. We verbeteren de leefbaarheid in onze complexen en pakken overlast en woonfraude aan. Met interventie en preventie zorgen we ervoor dat de huurachterstanden verminderen. In al onze buurten bewaken onze wijkbeheerders het basisoniveau 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.

De prioriteiten in Haarlem op het gebied van leefbaarheid in 2019 zijn:

- Wijkgerichte aanpak Rozenprieel. We continueren onze wijkgerichte aanpak in combinatie met de fysieke aanpak van de woningvoorraad. We doen dit in samenwerking met de gemeente en andere partners in de wijk.
- Intensief beheer bij de renovatie van Bavodorp en projectmatige woningverbetering van de Braillelaan.
- In Schalkwijk willen we de mogelijkheden bekijken om de pilot met de schoonmaakactie met corporaties, gemeente, Spaarnelanden en bewoners een vervolg te geven.
- Samen met de gemeente gaan we in 2018 starten met het gezamenlijk schouwen in de wijk, waarbij de afspraak is dat de gemeente extra in gaat zetten op handhaving in de openbare ruimte. Dit loopt door in 2019
- Ymere en de gemeente continueren de gezamenlijke inzet op zorg en overlastadressen alsmede op de aanpak van onrechtmatige bewoning.

Tot slot willen we de samenwerking met de gemeentelijke sociale wijkteams – zoals overeengekomen in de prestatieafspraken – verder optimaliseren rondom overlast, huurschulden en renovatietrajecten. Signalen die wij ontvangen rondom overlastgevend gedrag en huurachterstand zijn vaak signalen dat er meer aan de hand is met de bewoner. Ook tijdens renovatietrajecten komen we achter de voordeur soms veel leed tegen dat wij niet kunnen aanpakken. De samenwerking met het gemeentelijke sociale wijkteam is in die gevallen cruciaal. De signaalfunctie die wij vervullen kan het sociale wijkteam vervolgens benutten om een meer preventieve aanpak te ontwikkelen.



De opgeknapte tuin van het Proveniershof

6. Duurzaamheid en kwaliteit van woningen

Duurzaamheid

Ymere heeft duurzaamheid tot een integraal onderdeel van haar werk als corporatie gemaakt. Het hogere doel van dit “duurzaam denken en doen”, is het verminderen van de belasting op het milieu. We willen de uitstoot van CO2 en andere schadelijke broeikasgassen reduceren en we bouwen met duurzame materialen. Voor Ymere is betaalbaarheid voor onze huurders hierbij een belangrijke randvoorwaarde: we streven naar gelijkblijvende of dalende woonlasten voor onze huurder. We zien de gemeente als belangrijke partner, maar ook particuliere huurders, huiseigenaren, huurders zelf en bedrijven zullen hun bijdrage moeten leveren om de CO2 uitstoot te reduceren.

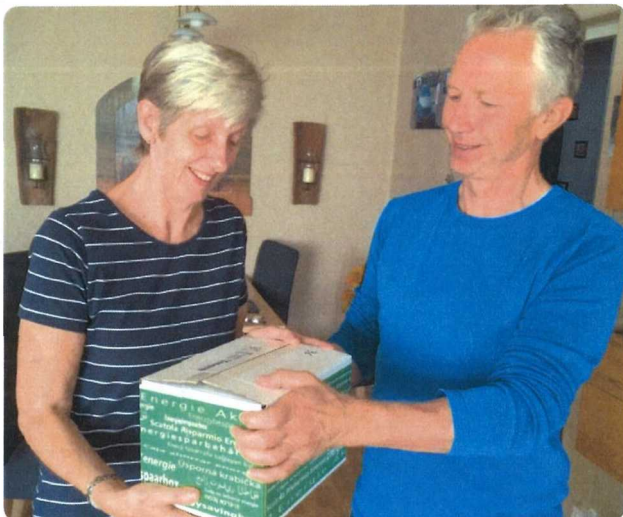
No regret

In 2019 ligt de focus op het verminderen van de energievraag van woningen om daarmee de CO2-uitstoot te reduceren. Wij kiezen daarin voor een stapsgewijze (modulaire) ‘no-regret’ aanpak[4], zowel in nieuwbouw als bij renovatie. Een aanpak die dusdanig is ingericht dat het elk jaar verbeterd wordt met de innovaties van dat moment. We zetten hierbij in op het gebruik van duurzame materialen. Dat doen we onder andere door aan de slag te gaan met de NIBE-methodiek[5] die helpt om keuzes te maken ten gunste van materialen die minder milieubelastend zijn.

Daarnaast richten wij ons op het verduurzamen van daken en het aanbrengen van led-verlichting en zonnepanelen. De komende 4 jaar willen wij ons gehele bezit hebben voorzien van led-verlichting in algemene ruimtes en willen we, in samenwerking met Iederzon, zonnepanelen plaatsen bij 8.500 woningen in ons hele werkgebied. Tot slot kunnen huurders in de Y-store[6] zelf gekozen duurzame maatregelen aanvragen. Eind 2020 willen we dat 50% van ons bezit minimaal een label B heeft.

Energietransitie

Nederland wil van fossiele brandstoffen naar volledig duurzame energiebronnen overstappen. In dit kader zijn corporaties ervoor om woningen goed te isoleren en deze aan te sluiten op de duurzame energiebron en moeten energiepartijen de energie leveren tot in de woning. De (lokale) overheid is procesverantwoordelijke voor de energietransitie zelf. De Haarlemse routekaart naar klimaatneutraal in 2030 en aardgasvrij in 2040 is hiervoor een belangrijke stap. Onderdeel van de routekaart is de samenwerkingsovereenkomst voor het warmtenet (Schalkwijk); in 2019 gaan we aan de slag met de uitwerking van de businesscase geothermie Schalkwijk. Alle nieuwbouw projecten waarvan de vergunning na 1 juli 2018 wordt aangevraagd, zijn in principe vrij van aardgas. Hoewel we de ambities onderschrijven, voorzien we echter dat aardgasloos bij de kleinschalige nieuwbouw (pand voor pand aanpak) in het Rozenprieel niet haalbaar is.



Energiecoaches

[4] Aanpak waarbij prioriteit wordt verleend aan stapsgewijze verduurzamingsmaatregelen die netto voordelen opleveren ongeacht de onzekerheid van toekomstige ontwikkelingen of prognoses. We gaan eerst isoleren en daarna over tot vervangen van de installatie.

[5] Een methode van het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie om de milieubelasting van een bouwproduct ‘van wieg tot graf’ te berekenen.

[6] De Y-store is de webwinkel van Ymere waar huurders verbeteringen aan hun woning kunnen aanvragen. Het gaat bijvoorbeeld om het aanbrengen van centrale verwarming of dubbel glas. Huurders betalen dan hiervoor een bedrag per maand extra.

Samenwerken

Ymere zal actief de medewerking van de gemeente en corporaties blijven opzoeken bij het voortzetten van de inzet van energiecoaches bij onze huurders, het (mede-)promoten van het plaatsen van zonnepanelen en het creëren van draagvlak onder bewoners voor duurzaamheidsmaatregelen bij renovatieprojecten (Bavodorp en Rozenprieel). Gemeentelijke subsidieregelingen voor bewoners die duurzame maatregelen treffen, zoals plaatsing van een inductiekookplaat, kunnen hierbij stimulerend werken. We willen graag gezamenlijk onderzoeken hoe de huidige sturing op het verbeteren van energielabels zich verhoudt tot de doelstelling om CO₂-uitstoot te verminderen, om zo nodig onze aanpak daarop aan te passen.

Indien de gemeente aanvullende eisen stelt met betrekking tot duurzaamheid heeft dit consequenties voor de betaalbaarheid voor Ymere of haar huurder. In dat geval willen wij graag met de gemeente in gesprek over de mogelijke oplossingen.

Kwaliteitsverbetering bestaand bezit

Ymere meet de kwaliteit van bestaand bezit met een zogenaamde conditiescore voor onderhoud (CVO). Het is onze ambitie om eind 2020 gemiddeld 80% van ons totale bezit een CVO-score van 'goed' te kunnen toekennen.

In Haarlem hebben we voor 2019 ongeveer 15 (planmatig) onderhoudsprojecten en projectmatige woningverbeteringen geprogrammeerd. De begroting en programmering voor 2019 wordt door Ymere in de tweede helft van 2018 definitief vastgesteld. Bij de definitieve vaststelling kunnen er nog projecten aan de programmering worden toegevoegd of worden doorgeschoven naar 2020.

Voorbeelden van projectmatige woningverbetering in Haarlem zijn de D. Schaefferstraat e.o., Badelochstraat /Jephtaplein en het Elzenplein. Bij deze complexen nemen we ook verbeteringen (bovenop onderhoud) aan de woningen mee. Ambitie is om bij deze woningen minimaal energielabel B te realiseren.

Veiligheid

Ymere hecht groot belang aan de veiligheid van haar woningen en huurders. Dit jaar zijn wij bezig om in alle woningen rookmelders te plaatsen en alle open verbrandingstoestellen te vervangen. In 2019 zullen wij ons richten op huurders die eerder niet mee wilden werken.

In 2024 willen we dat al onze daken asbestvrij zijn. Momenteel zijn wij bezig met de inventarisaties, zodat de daken vanaf 2019 in de programmering meegenomen kunnen worden. We willen in hetzelfde jaar nog starten met de werkzaamheden. Van de gemeente willen we graag steun voor onze lobby om aanpassing van de saneringsklasse van asbest te realiseren. Doel hiervan is tot een betere verhouding tussen kosten en risico's te komen.



7. Financiële paragraaf

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

Kasstroomratio's:

1. Interest Coverage Ratio (ICR): Hoe vaak de corporatie haar rente kan betalen uit de operationele kasstromen (norm: >1,4x).
- Vermogensratio's:
2. Loan-to-Value: De verhouding tussen de bedrijfswaarde en leningportefeuille (norm: <75%).
3. Solvabiliteit: De omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen in bedrijfswaarde (norm: >20%).
4. Dekkingsratio: De verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezette 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. Ymere voldoet aan de gestelde normen voor de genoemde ratio's. De ICR en Loan-to-Value liggen in 2018 en 2019 nog dicht tegen de grenswaarden aan. Dit bevestigt het beeld dat Ymere de financiële ruimte optimaal benut ten behoeve van de volkshuisvesting.

Financiële kengetallen cf. WSE (FMP)

	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	Minimaal 1,40	1,51	1,57	1,70	1,85	1,95
Loan-to-Value	Maximaal 75%	70%	70%	69%	67%	65%
Solvabiliteit	Minimaal 20%	30%	33%	34%	36%	39%
Dekkingsratio	Maximaal 50%	21%	19%	18%	18%	17%

Het activiteitenoverzicht beschrijft concrete activiteiten van Ymere in Haarlem voor het jaar 2019 en geeft een globale doorkijk tot 2022. Dit activiteitenoverzicht en de gehanteerde aantallen en percentages zijn gebaseerd op onze laatste dPi (de prospectieve informatie), die we hebben opgesteld voor de periode 2018-2022. De aantallen en percentages zijn derhalve een prognose.

De doorkijk kent na 2019 een grote mate van onzekerheid. Het blijft een inschatting van ons huidige beleid op een bepaald moment in de tijd. Projectplanning en marktomstandigheden kunnen wijzigen en hebben een relevante uitwerking op onze bedrijfsvoering, investeringen en financiering. Hoe verder in de tijd des te groter is dus de mate van onzekerheid van onze prognose.

Saldo investeren versus desinvesteren

Het saldo investeren versus desinvesteren (verkoop) is in Haarlem met € 53 miljoen positief. Dit betekent dat er gemiddeld op jaarbasis ruim 10 miljoen meer wordt geïnvesteerd dan dat verkoop oplevert.

Achtervang

De gemeente staat middels de Achtervang garant voor haar gedeelte van de WSW borging van bestaande leningen van Ymere. Graag continueren we de afspraken die reeds met de gemeente Haarlem zijn overeengekomen.

Toelichting woningvoorraad

Haarlem

Woningvoorraad Stichting Ymere

Ontwikkeling woningvoorraad

	Haarlem 2018 - 2022	Haarlem 2017 - 2021	Totaal Kerngebied**
Aantal woningen 31-12-2017	8.872	N.v.t.*	74.664
DAEB-huurwoningen 31-12-2017	8.457	N.v.t.*	68.842
Niet-DAEB-huurwoningen 31-12-2017	415	N.v.t.*	5.822
Sociale huurwoningen 31-12-2017 (bij benadering)	8.586	N.v.t.*	71.321
2018 - 2022			
Nieuwbouw woningen totaal	72	119	1.834
Nieuwbouw DAEB-huurwoningen	72	119	1.816
Nieuwbouw Niet-DAEB-huurwoningen	0	0	18
Terugkoop koopgarantwoning	22	0	92
DAEB-huurwoning	17	0	0
Niet-DAEB-huurwoning	5	0	0
Sloop t.b.v. nieuwbouw	-58	-168	-274
DAEB-huurwoning	-58	-168	-274
Niet-DAEB-huurwoning	0	0	0
Verkoop woningen regulier & renovatie koop	-234	-314	-2.862
Verkoop DAEB-huurwoningen	-219	-309	-2.625
Verkoop Niet-DAEB-huurwoningen	-15	-5	-237
waarvan na renovatie	105	95	386
Mutatie voorraad	-198	-363	-1.210
Aantal woningen 31-12-2022	8.674	N.v.t.*	73.454
DAEB-huurwoningen 31-12-2022	8.269	N.v.t.*	67.841
Niet-DAEB-huurwoningen 31-12-2022	405	N.v.t.*	5.613
Liberalisaties (bij benadering)	-29	-44	-556
Totale mutatie sociale woningvoorraad (bij benadering)	-217	-402	-1.557
Sociale huurwoningen 31-12-2022 (bij benadering)	8.369	N.v.t.*	69.741

*Gezien de splitsing van ons vastgoed in Stichting Ymere en Yvastgoed B.V., die op 1-1-2018 is geëffectueerd, laten de "startstanden" zichzelf moeilijk vergelijken.

**Onder kerngebied Ymere wordt verstaan de gemeentes: Amsterdam, Almere, Haarlem, Haarlemmermeer, Haarlemmerliede & Spaarnwoude, Weesp en Gooise Meren.

Aan:
Huurdersvereniging De Waakvlam
(voorzitter Dorus van Galen)
Gemeente Haarlem (wethouder
Wonen, Marie-Thérèse Meijs)

Van:
Ymere (regiomanager Gerrie Blok)

Datum:
21 juni 2018