

Overzicht voorgenomen activiteiten

Haarlem 2019-2023

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	2
<i>Streefhuurprijsbeleid</i>	<i>2</i>
<i>Huurverhogingsbeleid</i>	<i>2</i>
<i>Beschikbaarheid</i>	<i>2</i>
Nieuwbouw	3
<i>Algemeen</i>	<i>3</i>
<i>Realisatie toevoegende nieuwbouw</i>	<i>3</i>
<i>Ongedeelde stad</i>	<i>4</i>
Kwaliteit & duurzaamheid	4
<i>Onderhoud en verbetering bestaande woningen</i>	<i>4</i>
<i>Strategie energetische verbetering portefeuille</i>	<i>5</i>
<i>Kwaliteit data en methodewijziging</i>	<i>5</i>
<i>Energetische kwaliteit nieuwbouwwoningen</i>	<i>5</i>
<i>Duurzame energieopwekking</i>	<i>5</i>
Bijlagen	6
1 <i>Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen</i>	<i>6</i>
2 <i>Overzicht overige wooneenheden</i>	<i>6</i>
3 <i>Ontwikkeling portefeuille vrije sector verhuurde woningen</i>	<i>7</i>
4 <i>Nieuwbouw projecten</i>	<i>8</i>
5 <i>Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen op wijkniveau</i>	<i>9</i>
6 <i>Renovatie bestaand bezit</i>	<i>10</i>
7 <i>Ontwikkeling energetische kwaliteit totale woningportefeuille</i>	<i>11</i>
8 <i>Financiële kengetallen</i>	<i>12</i>

Inleiding

Het activiteitenoverzicht is de opmaat voor het proces waarbij gemeente, huurdersorganisaties en corporaties komen tot prestatieafspraken. In Haarlem zijn kaderafspraken gemaakt voor de periode 2018-2021. Partijen hebben afgesproken om in 2019 de kaderafspraken binnen het hoofdstuk 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid' te actualiseren. Dit omdat tegen die tijd het effect van de inspanningen van gemeente en corporaties ten aanzien van het invullen van de nieuwbouw-ambities zichtbaar zal zijn.

Elan Wonen heeft najaar 2018 de meerjarenprognose voor de jaren 2019-2028 vastgesteld. Deze meerjarenprognose is via de dPi gedeeld met het ministerie en vormt de basis voor de jaarlijkse berekening van de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW).

Sindsdien hebben de volgende ontwikkelingen plaatsgevonden met een positief effect op de investeringsruimte.

- De berekening van de beleidswaarde is verbeterd. Dit nieuwe waardebegrip is in 2018 in de corporatiesector geïntroduceerd. De software waarmee Elan Wonen deze waarde berekende bevatte een fout die in onze specifieke situatie leidde tot een lagere beleidswaarde en daarmee tot een hogere Loan to Value. Deze softwarefout is inmiddels gecorrigeerd.
- In overleg met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) kan Elan Wonen de overvloedige liquide middelen in de niet-Daeb-tak als dividend ter beschikking stellen aan de Daeb-tak terwijl in de meerjarenprognose was uitgegaan van vervroegde aflossing van de interne lening. Ook deze wijziging heeft een positief effect op de Loan to Value.

Elan Wonen heeft naar aanleiding van de genoemde ontwikkelingen besloten om opnieuw een meerjarenprognose op te stellen, de zogenoemde 'voorjaarsnota'. Het nu voorliggende activiteitenoverzicht is gebaseerd op deze voorjaarsnota. Hierin is de extra investeringsruimte ingezet voor:

- 150 extra nieuwbouwwoningen in de periode 2019-2023
- 450 extra nieuwbouwwoningen in de periode 2024-2028
- Extra duurzaamheidsinvesteringen aan 500 woningen in de periode 2021-2025
- Aanleg van zonnepanelen op circa 3000 woningen in de periode 2020-2029

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Streefhuurprijsbeleid

Elan Wonen voert een streefhuurprijsbeleid waarmee streefhuren met een vast percentage worden afgeleid van de maximale huren volgens het woningwaarderingssysteem. In 2018 hanteerde Elan Wonen een streefhuurpercentage van 85%. Begin 2019 is dit percentage verlaagd naar 80%. Het gehanteerde percentage wordt periodiek vastgesteld. Dit omdat de woningwaarderingpunten van bestaande woningen fluctueren, bijvoorbeeld door wijziging in WOZ-waardes en aangebrachte energetische verbeteringen. Elan Wonen streeft naar een woningportefeuille waarbij 75% van de verhuringen (bestaande woningen én nieuwbouw) op basis van de streefhuur passend kan worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen (recht op huurtoeslag).

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.

Vanaf dit jaar maakt Elan Wonen gebruik van de wettelijke mogelijkheid om een deel van de sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een laag middeninkomen. Elan Wonen kiest ervoor om uitsluitend de duurdere sociale huurwoningen (huurprijs > € 700) voor deze inkomensgroep bereikbaar te maken.

Bij de nieuwbouw in het Hof van Leijh worden naast huurwoningen ook 21 koopwoningen gerealiseerd. Deze woningen worden met voorrang verkocht aan huishoudens die momenteel een sociale huurwoning in de regio bewonen

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 wil de komende tien jaar een groot aantal sociale nieuwbouwwoningen realiseren. Belangrijkste doelstellingen van deze nieuwbouw zijn het verkleinen van de tekorten aan sociale huurwoningen en het beter laten aansluiten van onze woningportefeuille op de wensen van onze doelgroep. De woningen zijn daarom traploos, energiezuinig en betaalbaar.

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

Realisatie toevoegende nieuwbouw

Elan Wonen werkt actief aan het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningportefeuille. Daarvoor worden vier sporen gevolgd die hierna worden toegelicht.

1. Sloop/nieuwbouw op eigen locaties

Elan Wonen is op drie bestaande woonlocaties bezig met sloop/nieuwbouw. Doelen hiervan zijn het vervangen van woningen met een slechte woonkwaliteit door woningen met een betere woonkwaliteit, het toevoegen van woningen door middel van verdichting én het realiseren van meer differentiatie van lage en hogere inkomens.

Het gaat daarbij om de volgende projecten:

- Hof van Leijh: de woningen zijn reeds in aanbouw en worden in 2020 opgeleverd. In totaal worden hier 151 sociale huurwoningen en 21 koopwoningen gerealiseerd. In deze ontwikkeling wordt samengewerkt met Zorgbalans, RIBW en SIG.
- J.J. Hamelinkstraat: hier worden 160 verouderde sociale huurwoningen gesloopt en vervangen door 248 sociale huurwoningen, 73 vrije sectorhuurwoning en 26 koopwoningen.
- Louis Pasteurstraat: dit project bevat de sloop van 84 sociale huurwoningen en het realiseren van 119 sociale huurwoningen aangevuld met 47 koopwoningen. Deze ontwikkeling is de afronding van de transformatie van de Boerhaavewijk, in welk kader vorig jaar reeds 78 sociale huurwoningen en 39 koopwoningen zijn opgeleverd.

Daarnaast worden bij De Koepel in Haarlem 100 jongerenwoningen gerealiseerd op de plaats waar nu de niet-monumentale naoorlogse bebouwing van de voormalige gevangenis is te vinden.

2. Woningbouwontwikkeling op gemeentelijke grondposities

Elan Wonen is in overleg met de Gemeente Haarlem over locatieontwikkeling op het parkeerterrein naast de Kennemerhal aan de Westelijke Randweg. Ook maakt Elan Wonen in overleg met de wijk plannen voor het Delftplein in Haarlem, waar Elan Wonen reeds 160 tijdelijke woningen in eigendom heeft.

3. Sociale huurwoningen afnemen van ontwikkelaars

De gemeentelijke 40/40/20-regel verplicht ontwikkelaars om 40% van hun nieuwbouwwoningen in het sociale segment te ontwikkelen. Elan Wonen is in het kader van deze regeling op verschillende locaties in overleg met ontwikkelaars over de uitname van woningen. Gesproken wordt onder andere met AM over het Schoterkwartier (het voormalige Deliterrein) en met de ontwikkelcombinatie Zuidwest (HBB/Hoorne) over de Spoorzone Zuidwest. Bij deze gesprekken is de uitnameprijs van de sociale huurwoningen steevast een punt van discussie. Dit als gevolg van de gestegen bouwprijzen, maar ook omdat hierover in het kader van de 40/40/20-regel geen kaders voor zijn vastgesteld. Er is nog geen overkomst bereikt over de uitname van woningen.

4. 'Creatieve' oplossingen om sociale huurwoningen toe te voegen

Elan Wonen ook aan andere mogelijkheden om het aantal sociale huurwoningen te vergroten. Zo wordt in 2019 een voormalig betaalkantoortje aan de Van Oosten de Bruijnstraat omgebouwd tot een jongerenwoning. Ook start dit jaar een pilot waarbij een autarkisch 'Tiny house' tijdelijk wordt neergezet aan de Zwemmerslaan voor sociale verhuur. Andere mogelijkheden die Elan Wonen onderzoekt zijn het ombouwen van (voormalige) winkelpanden naar woningen en het voorzien van bestaande appartementengebouwen van een extra verdieping (optoppen).

Ongedeelde stad

Elan Wonen spant zich samen met de gemeente in om een meer 'ongedeelde stad' te realiseren. Zo ligt de nadruk bij uitname van sociale huurwoningen van ontwikkelaars zich op locaties in Haarlem West. Terwijl op eigen ontwikkellocaties in Haarlem Oost ook vrije sector huur en koopwoningen worden toegevoegd.

De percelen van Elan Wonen in Haarlem Oost (Baden Powellstraat en Thomas Moorestraat) zouden geschikte locaties kunnen zijn voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Elan Wonen probeert ontwikkeling in het duurdere segment mogelijk te maken maar wacht eerst af of voldoende sociale huurwoningen aan de westkant van de stad kunnen worden gerealiseerd.

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

Kwaliteit & duurzaamheid

Onderhoud en verbetering bestaande woningen

De kosten voor onderhoud vormen een substantieel deel van de jaarlijkse uitgaven van Elan Wonen (18% van de huurinkomsten). Elan Wonen hanteert een hoog kwaliteitsniveau bij het onderhouden van bestaande woningen. De eigen kwaliteitsinspecteurs voeren van elk gebouw iedere drie jaar een uniforme conditiemeting uitvoeren volgens een inspectieprotocol. Hiermee wordt de conditie van de onderscheiden bouwdelen in kaart gebracht. Met deze werkwijze wordt gestuurd op het behoud van de functionele en financiële waarde van de gebouwen.

In de Amsterdamse wijk wordt funderingsherstel uitgevoerd bij in totaal 89 woningen, waarvan er 18 worden verkocht als kluswoning. De overige woningen worden na grootschalige renovatie en energetische verbetering in sociale verhuur genomen.

Elan Wonen voert grootonderhoud- of renovatiewerkzaamheden doorgaans uit in combinatie met energetische maatregelen. Elan Wonen kiest ervoor 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.

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 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.

Voor alle woningen wordt in 2019, samen met bewoners, beleid geformuleerd om zittende huurders te stimuleren en te faciliteren bij de overstap van koken op gas naar koken op elektra.

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. Voor de aansluiting van ruim 1.100 woningen in Schalkwijk op een nieuw aan te leggen warmtenet is ruim € 4 miljoen gereserveerd.

Kwaliteit data en methodewijziging

De methode om de energetische kwaliteit van woningen te meten is een aantal jaar geleden gewijzigd. Het gevolg is dat de energetische kwaliteit van een deel van de portefeuille is bepaald op basis van het oude ISSO 82.3 en een deel op basis van het nieuwe NEN 7120 NV. Om goed te kunnen sturen op de ambitie van een klimaat neutrale portefeuille in 2050 is inzicht in de huidige situatie van belang. Vorig jaar is al melding gemaakt van ons voornemen om de energetische kwaliteit van de totale woningportefeuille te laten beoordelen door een gespecialiseerd bedrijf. Dit onderzoek is in volle gang en wordt juni 2019 afgerond.

Een overzicht van de ontwikkeling van de energetische kwaliteit van de woningportefeuille naar energielabel ([zie bijlage 7](#)) wordt zo spoedig mogelijk opgesteld en is in ieder geval beschikbaar bij aanvang van de besprekingen met gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties ter voorbereiding van de prestatieafspraken 2020.

Energetische kwaliteit nieuwbouwwoningen

De transformatieambitie van Elan Wonen draagt door nieuwbouw in hoge mate bij aan de geambieerde energetische kwaliteitsverbetering van de woningportefeuille. De komende tien jaar bouwt Elan Wonen 1290 gasloze woningen met een hoge energetische kwaliteit.

Duurzame energieopwekking

Alle 172 nieuwbouwwoningen in Hof van Leijh worden aangesloten op onze installatie voor Warmte Koude Opslag (WKO) in het nabij gelegen Hof van Dumont.

Daarnaast richt Elan Wonen zich in toenemende mate op het aanleggen van zonnepanelen. Zo worden dit jaar op vijf woongebouwen in de Bernadottelaan e.o. in totaal zo'n 4000 panelen geplaatst. In de begroting is tevens voorzien in de aanleg van zonnepanelen op vier woongebouwen in de Florence Nightingalestraat e.o.

Op bestaande grondgebonden woningen worden zonnepanelen soms complexmatig aangelegd in combinatie met groot onderhoud. Daarnaast start Elan Wonen in 2019 met het faciliteren van huurders van eengezinswoningen die geïnteresseerd zijn in de aanleg van zonnepanelen. Elan Wonen heeft financiële ruimte om ieder jaar zo'n 300 eengezinswoningen te voorzien van zonnepanelen. Aan huurders wordt hiervoor een vergoeding in de servicekosten gevraagd. Het uitgangspunt is daarbij dat de huurder een gegarandeerd maar bescheiden financieel voordeel realiseert.

Bijlagen

1 Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen

	2019-2023	2019-2028
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo 2018</u>		
< kwaliteitskortingsgrens	754	754
< lage aftoppingsgrens	2.458	2.458
< hoge aftoppingsgrens	495	495
< liberalisatiegrens	1.092	1.092
	4.799	4.799
<u>Mutaties</u>		
Af: sloop	-244	-244
Af: liberalisatie	-131	-234
Af: verkoop	-68	-85
Af: overig		
Bij: vervangende nieuwbouw	514	514
Bij: nieuwbouw nieuwe locatie	100	100
Bij: nieuwbouw nog te verwerven locatie	140	640
Bij: overig		
	311	691
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo periode</u>		
< kwaliteitskortingsgrens	540	440
< lage aftoppingsgrens	2.500	2.720
< hoge aftoppingsgrens	610	680
< liberalisatiegrens	1.460	1.650
	5.110	5.490

2 Overzicht overige wooneenheden

	ultimo 2018
- 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

	2019-2023	2019-2028
<u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo 2018</u>	363	363
<u>Mutaties</u>		
Af: sloop		
Bij: liberalisatie	131	234
Af: verkoop	-10	-13
Af: overig		
Bij: vervangende nieuwbouw	33	33
Bij: nieuwbouw nieuwe locatie		
Bij: nieuwbouw nog te verwerven locatie	3	3
Bij: overig		
	157	257
<u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo periode</u>	520	620

4 Nieuwbouw projecten

	2019-2023
Huurprijscategorie	
< kwaliteitskortingsgrens	119
< lage aftoppingsgrens	504
< hoge aftoppingsgrens	20
< liberalisatiegrens	111
> liberalisatiegrens	36
	<u>790</u>

Project	Wijk	Verhuur
<u>Vervangende nieuwbouw</u>		
Hof van Leijh	Slachthuiswijk	151
Hamelinkstraat	Slachthuiswijk	227
Hamelinkstraat fase 3	Slachthuiswijk	50
Louis Pasteurstraat	Boerhaavewijk	119
<u>Nieuwbouw nieuwe locatie</u>		
De Koepel	Spaarnesprong	100
<u>Nog te verwerven locaties</u>		
Stephensonstraat (Spoorzone Zuidwest)	Houtvaartkwartier	70
Schoterkwartier	Indische wijk	53
Onbestemd	-	20
		<u>790</u>

5 Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen op wijkniveau

	ultimo 2018	ultimo 2023	ultimo 2028
<u>Centrum</u>			
Oude Stad	22		
<u>Zuid-West</u>			
Haarlemmerhoutkwartier	59	59	59
Zijlwegkwartier			
Houtvaartkwartier	172	168	166
Duinwijk	203	200	197
<u>Oost</u>			
Waarder- en Veerpolder	63	152	143
Amsterdamsewijk	792	761	751
Slachthuiswijk	483	718	718
Parkwijk	121	109	100
<u>Noord</u>			
Transvaalwijk			
Indischewijk	112	102	94
Ter Kleefkwartier	99	83	71
Te Zaanenkwartier	35	35	35
Vogelenwijk	57	57	57
Delftwijk	312	302	294
Vondelkwartier	201	198	196
Spaarndam			
<u>Schalkwijk</u>			
Europawijk	277	272	268
Boerhaavewijk	383	418	418
Molenwijk	555	498	457
Meerwijk	853	838	826
Nieuwbouw op nog te verwerven locaties		140	640
Aantal sociaal verhuurde woningen	4.799	5.110	5.490

6 Renovatie bestaand bezit

		2019-2023
Renovatie naar project	Wijk	
Van Keulenstraat e.o	Slachthuiswijk	96
Funderingsherstel	Amsterdamsewijk	89
Bellamystraat e.o.	Amsterdamsewijk	60
Kleverlaan e.o.	Ter Kleefkwartier	39
Palamedesstraat e.o.	Vondelkwartier	77
Trompstraat e.o	Houtvaartkwartier	39
Bernadottelaan e.o.	Meerwijk	201
Claus Sluterweg	Haarlemmerhoutkwartier	60
Florence Nightingalestraat e.o.	Meerwijk	288
		949

7 Ontwikkeling energetische kwaliteit totale woningportefeuille

Energielabel	Energie-index	ultimo 2018	ultimo 2023	ultimo 2028
<u>Hoog</u>		Informatie wordt bepaald en verstrekt zodra energetische kwaliteit van huidige woningportefeuille definitief is vastgesteld obv NEN 7120 NV		
A++	t/m 0,60			
A+	0,61-0,80			
A	0,81-1,20			
B	1,21-1,40			
<u>Midden</u>				
C	1,41-1,80			
D	1,81-2,10			
<u>Laag</u>				
E	2,11-2,40			
F	2,41-2,70			
G	>2,71			
		0	0	0
Gemiddelde energie-index				
Gemiddeld energie-label				
Zonnepanelen (m²)		2900	22.000	
Aardgasvrije woningen (aantal)		120	1.200	

8 Financiële kengetallen

	WSW-norm	2019	2020	2021	2022	2023
<u>Daeb-tak</u>						
ICR	> 1,4	2,0	2,2	2,6	2,2	2,0
Dekkingsratio obv marktwaarde	< 70%	19%	20%	21%	25%	28%
Loan to value obv beleidswaarde	< 75%	44%	46%	49%	58%	63%
Solvabiliteitsratio obv beleidswaarde	> 20%	49%	50%	52%	50%	48%
<u>niet-Daeb-tak</u>						
ICR	> 1,8	5 jrs gemiddelde = 1,8				
Dekkingsratio obv marktwaarde	< 70%	40%	39%	36%	31%	29%
Loan to value obv beleidswaarde	< 75%	48%	46%	43%	37%	36%
Solvabiliteitsratio obv beleidswaarde	> 40%	52%	52%	55%	59%	61%



BOD VAN PRÉ WONEN AAN DE GEMEENTE HAARLEM

JUNI 2019

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Woningvoorraad	3
2. Woonlasten	4
3. Woningkwaliteit (technisch) en duurzaamheid	4
4. Woonruimteverdeling	6
5. Wonen met zorg	7
6. Wijkaanpak	8
7. Financiële onderbouwing	9
Bijlagen	10

Inleiding

Sinds de invoering van de Woningwet 2015 doet Pré Wonen ieder jaar een bod op het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Dit is het vijfde bod nieuwe stijl en bij dit bod is gekozen voor een iets andere benadering.

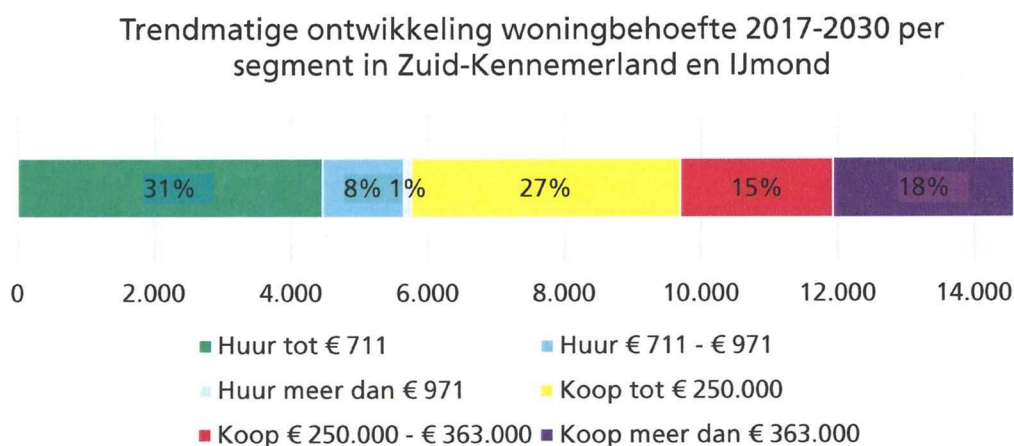
Dit bod richt zich meer op wat wij anders doen in 2020 dan wat wij toch al doen in 2020. Veel reguliere activiteiten en activiteiten voortkomend uit de Prestatieafspraken worden niet expliciet vermeld.

Tegelijk richt dit bod zich meer op de regio. Als corporatie die met Beverwijk-Heemskerk, Bloemendaal, Haarlem en Heemstede prestatieafspraken maakt in dezelfde RAP-regio zien wij veel overeenkomsten en mogelijkheden om meer regionaal gerichte prestatieafspraken te maken. Daarom zeggen wij: we zetten regionaal in op wat regionaal zin heeft en lokaal op wat lokaal zin heeft.

Onveranderd is de betrokkenheid van onze Bewonerskernen bij het bod. Leden van de Bewonerskernen waren uitgenodigd bij de interne "Dag van het bod". Op deze manier zijn medewerkers en leden van de Bewonerskernen gelijktijdig betrokken en is het gesprek gevoerd over de inzet van Pré Wonen in 2020 op de verschillende onderwerpen. Dit bod is het bod van Pré Wonen. Bij het opstellen van de Prestatieafspraken is de betreffende Bewonerskern één van de partijen naast gemeente en corporaties.

1. Woningvoorraad

De woningmarktregio Zuid-Kennemerland & IJmond is geliefd om in te wonen. Hoewel de druk op Zuid-Kennemerland nog een stuk hoger is dan in IJmond, is in deze hele regio behoefte aan extra woningen. Voor meer dan 30% bestaat die behoefte aan sociale huurwoningen. Bovendien is de behoefte van 27% aan koopwoningen onder de € 250.000,- zeker in Zuid-Kennemerland moeilijk te realiseren, waardoor een deel van deze vraageffectief zal neerslaan in de sociale huur.



Bron: RIGO: Raming woningbehoefte (2018)

Pré Wonen heeft het portefeuilleplan in 2019 geactualiseerd. Dat zorgt voor aangescherpte keuzes en doelen. Het portefeuilleplan richt zich op Pré Wonen in 2040 en wordt in eerste instantie vertaald in de inzet van Pré Wonen voor de kortere termijn.

Pré Wonen wil groeien naar 14.000 daeb-woningen in 2040 en voegt daarmee netto ruim 1.700 daeb-woningen toe. Dit zullen vooral gestapelde woningen zijn (2/3-kamerwoningen, 40-60m²), geschikt voor 1-2 persoonshuishoudens. De niet-daeb-voorraad zal verder afnemen.

Behalve door nieuwbouw kan een toenemende vraag naar woningen ook ingevuld worden door een efficiënter gebruik van de voorraad. Het doel is dat we ook op langere termijn minimaal 80% van de daeb-woningen onder de tweede aftoppingsgrens houden. In de bijlage staat de ontwikkeling van de voorraad in de gemeente vermeld.

Wat hebben we nodig van de gemeente?

De doelstelling om ruim 1.700 daeb-woningen toe te voegen kan gehaald worden als de gemeenten voorwaarden creëren om woningen toe te voegen. In het regionale bouwprogramma (RAP) is afgesproken dat de inspanning wordt geleverd om bij nieuwe tenminste 30% sociale huurwoningen toe te voegen. Dat is een hele opgave, waarbij samenwerking tussen corporaties, gemeenten en marktpartijen nodig is. Onderstaand de specifieke informatie voor de gemeente.

Haarlem heeft ontwikkellocaties en ontwikkelzones aangewezen. Om aan de opgave voor meer sociale woningen te voldoen, is het nodig dat hier integraal naar gekeken wordt. Dit is waar Pré Wonen op inzet:

- Pré Wonen onderzoekt mogelijkheden voor verdichting bij haar eigen vastgoedprojecten;
- Pré Wonen treedt proactief in overleg met marktpartijen over uitname van sociale

huurwoningen;

- Pré Wonen neemt deel aan de werkgroep nieuwbouw;
- Pré Wonen heeft voldoende capaciteit en investeringsruimte.

Dit is wat we vragen van de gemeente Haarlem:

- Zorgen voor snelheid in proces van locaties ter beschikking stellen;
- Zorgen voor voldoende capaciteit om snelheid te kunnen maken;
- Samenwerken vanuit gedeeld belang om tijdig tot betaalbare huisvesting te komen;
- Gebruik instrumentarium creatief om de opgave te kunnen realiseren;
- Om de ambities te kunnen realiseren is zekerheid over de achtervangpositie met betrekking tot herfinanciering en nieuwe leningen ten behoeve van projecten noodzakelijk;
- Een verdeling van ontwikkelzones over de corporaties (één corporatie is aanspreekpunt/ penvoerder voor de ontwikkelzone, meerdere corporaties kunnen afnemen);
- Daarnaast voor de projecten buiten de ontwikkelzones:
 - . De gemeente start in de eerste helft van 2020 voortvarend met de ruimtelijke procedure om de nieuwbouw Aart van der Leeuwstraat mogelijk te maken;
 - . De gemeente benoemt i.o.m. Pré Wonen de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor fase 4 van het project Staalstraat-Bazellaan;
 - . De gemeente start in de eerste helft van 2020 met de ruimtelijke procedure voor het project Romolenbeek;
 - . De gemeente stelt in 2020 een gebiedsvisie en stedenbouwkundig programma van eisen vast voor het project Waddenstraat.

2. Woonlasten

Huur- en energielasten vormen de belangrijkste onderdelen van de woonlasten. Beide hangen samen met het betreffende vastgoed. Pré Wonen is een daeb-corporatie, het overgrote deel van onze voorraad zit in de betaalbare voorraad tot de tweede aftoppingsgrens. Met het huurbeleid zorgen we ervoor dat ook in de toekomst minimaal 80% van de daeb-woningen een huur heeft tot die tweede aftoppingsgrens.

In het tweede halfjaar van 2019 wordt het huidige huurbeleid herijkt, met het doel om een integraal huurbeleid op te stellen. De huidige streefhuur is 75% maximaal redelijk op basis van WWS-punten. Bij een integraal huurbeleid komen we tot een beleid waarbij beleidshuur (streefhuur), jaarlijkse huuraanpassing en huuraanpassing bij verbeteringen in samenhang worden bepaald. Het resultaat dat wij nastreven (minimaal 80% onder de tweede aftoppingsgrens) blijft hetzelfde, de invulling om dit te bereiken wordt mogelijk anders. Natuurlijk houden we hierbij rekening met het Sociaal Huurakkoord.

Bij het opstellen van een nieuw huurbeleid willen we ook de (theoretische) energielasten meenemen. Een lage huur met hoge energielasten leidt tot een ongunstiger woonlastenquote dan wanneer alleen naar de huurprijs (en huurquote) gekeken wordt.

3. Woningkwaliteit (technisch) en duurzaamheid

Onderhoudsniveau

Voor de huurder én voor Pré Wonen is een goed onderhouden woning waardevol. In het portefeuilleplan hebben we benoemd welke kwaliteitsaspecten we hanteren; we richten ons met name op de bouwtechnische kwaliteit inclusief installaties. We streven een (interne)

geaggregeerde conditiescore na van 1 of 2 *(1). Dat betekent dat de woning op onderhoudskwaliteit voldoende tot goed scoort. Een conditiescore van 3 accepteren we als er een strategische keuze voor sloop/nieuwbouw gemaakt is, dan wel groot onderhoud of renovatie.

Voor de binnenkant van de woning gaan we uit van één kwaliteitsniveau. In de bijlage is aangegeven welke renovatieprojecten we de komende jaren gepland hebben. Daarnaast vindt natuurlijk regulier planmatig onderhoud plaats.

Duurzaamheid

Voor de lange termijn (2050) richt Pré Wonen zich op CO₂-neutraal en gasloos.

Ons doel is dat de gemiddelde Energie-Index in 2040 gedaald is tot onder de 1.0. Vanwege de snelle technologische ontwikkelingen bestaat het risico dat we korte termijn keuzes maken, die op langere termijn ineffectief kunnen zijn. Om dit effect te beperken richten wij ons vooral op no-regret-maatregelen en best practices.

De maatregelen combineren we zoveel mogelijk met onderhoud aan onze woningen.

Duurzaamheid is steeds beter in de onderhoudsprocessen opgenomen. In de bijlage is een tabel opgenomen met de energetische verbetering van grotere projecten.

Bij de duurzaamheidsmaatregelen richten we ons vooral op het isoleren van de schil. Dit leidt tot het onderstaande:

- Maatregelen die we uitvoeren gelijktijdig met planmatig onderhoud (dubbel glas bij kozijnvervanging, dakisolatie e.d.);
- Maatregelen afhankelijk van de aanwezigheid van een (toekomstig) warmtenet;
- Bij mutatie waarbij sprake is van een aanpak van de keuken gaan we over op elektrisch koken;
- In 2019 starten we met een complexgewijze aanpak voor het aanbrengen van zonnepanelen op eengezinswoningen (onze eerdere focus lag meer op appartementencomplexen). Wij hebben als doelstelling om in ons hele werkgebied de komende jaren jaarlijks 300 tot 400 eengezinswoningen te voorzien van zonnepanelen. Met de duurzaamheidsmaatregelen leveren we een bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen én aan betaalbaarheid voor onze huurders;
- We stimuleren de regionale inzet van energiecoaches;
- We blijven meedenken over en waar mogelijk participeren in ontwikkelingen die CO₂-reductie kunnen bevorderen;
- Pré Wonen blijft aandacht geven aan draagvlak voor duurzaamheidsmaatregelen door voorafgaand aan het project (persoonlijke) informatie te geven over techniek en besparing. Daarnaast is er aandacht voor energiebewust gedrag van bewoners door de inzet van energiecoaches.

Om een Energie-Index van 1,0 in 2040 te bereiken, zijn ook grotere en complexere maatregelen nodig. Daarbij is samenwerking met onze partners zoals gemeenten, huurders, marktpartijen en andere corporaties onmisbaar. We zijn daarom actief betrokken bij de gemeentelijke routekaarten en transitievisie warmte. Met veel andere corporaties hebben wij opgeroepen om de verhuurderheffing om te zetten in een duurzaamheidsinvestering.

Duurzaamheid is voor Pré Wonen breder dan alleen de energietransitie. Samen met de

* (1) Gebaseerd op onze conditiemetingen volgens NEN2767 en wat we opnemen in onze meerjarenonderhoudsbegroting. Vergelijkingen met conditiescores van andere corporaties zijn dus niet zomaar te maken.

gemeente Haarlem onderzoeken wij aan de hand van één van onze vastgoedprojecten welke kansen er zijn om meer circulair te bouwen. Op het gebied van klimaatadaptatie haken we aan bij (kennis)bijeenkomsten en participeren waar een directe relatie ligt met onze huurders (bv openbaar groen in combinatie met (binnen)tuinen van Pré Wonen).

Wat hebben we nodig van de gemeente?

- Duidelijkheid over de aanleg van warmtenetten c.q. andere warmtebronnen (transitievisie warmte) om tijdig in te kunnen spelen op de opgave en zoveel mogelijk no regret-maatregelen te kunnen toepassen;
- Het is nodig dat gemeenten niet alleen hoge ambities stellen, maar zelf ook keihard (blijven) werken om hun duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren bv. door naast een warmtenet ook toepassing van andere warmtebronnen nader te onderzoeken. De maatschappelijke opgave wordt immers alleen gerealiseerd als ook de gemeente zich nadrukkelijk inzet;
- Hierbij is regionale samenwerking tussen gemeenten ook wenselijk. De regionale energietransitie en de betekenis hiervan voor lokale - en wijkuitvoeringsplannen is van belang;
- Daarnaast is onderlinge afstemming en samenwerking tussen betrokken partijen (gemeenten, corporaties en marktpartijen) nodig om meerwaarde te realiseren en bijvoorbeeld vertraging te voorkomen. Het afstemmen van planning in de uitvoering en gezamenlijke communicatie zijn hier voorbeeld van.

4. Woonruimteverdeling

Sinds eind 2018 worden (nu nog met uitzondering van onze studentenwoningen) alle vrijkomende woningen van Pré Wonen verhuurd via www.mijnwoonservice.nl. Deze verandering zorgt voor een grotere keuzevrijheid voor woningzoekenden, binnen één systeem worden zowel de corporatiewoningen in Zuid-Kennemerland als die van IJmond geadverteerd. Woonopmaat doet niet mee met het regionale systeem.

Duidelijk is dat de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie in het hele werkgebied van Pré Wonen oploopt:

Inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	2015	2016	2017	2018
Pré Wonen Beverwijk-Heemskerk	2,2	2,9	3,1	4,0
Zuid-Kennemerland	6,4	6,9	7,3	7,5

Pré Wonen wijst woningen toe binnen de kaders van de regionale huisvestingsverordening. Met de ruimte daarbinnen kiest Pré Wonen een eigen toewijzingsbeleid. In 2019 is er een gedachtewisseling gepland over het huidige model van woonruimteverdeling. In Amsterdam wordt gekeken naar optimalisatiemogelijkheden. Deze ervaringen gaan we bespreken.

In 2020 houden we het huidige toewijzingsbeleid tegen het licht. Een aantal doelen daarbij is:

- Beter sturen op een 70/30-verdeling tussen huurtoeslagontvangers en niet-huurtoeslagontvangers;
- Beter te sturen op de instroom van kwetsbare bewoners in toch al kwetsbare gebieden;
- Sturen op instroom van secundaire doelgroep en lage middeninkomens in kwetsbare gebieden;
- Een evaluatie van de seniorenlabels.

Pré Wonen evalueert in 2020 drie proeven met woningdelen en de verhuisregeling Ouderen worden en prettig wonen. De pilot eindigt in 2020.

5. Wonen met zorg

Steeds minder mensen, die afhankelijk zijn van zorg, wonen in een instelling. De zorgindicatie om te verblijven in een instelling is steeds hoger. Ouderen wonen daarom langer zelfstandig thuis en meer mensen verlaten een instelling voor maatschappelijk opvang en beschermd wonen. Dit zorgt - samen met een steeds kleiner aandeel corporatiewoningen op de woningmarkt - voor een groter percentage kwetsbare huurders in corporatiewoningen. Door de invoering van het passend toewijzen, concentreren deze kwetsbare huurders zich steeds meer in een beperkt aantal wijken. Pré Wonen zet zich in om die woningen aan te bieden (nieuw en bestaand), die passen bij deze verminderd zelfredzame huurders. Hierbij is aandacht voor specifieke behoeften (bv. toegankelijkheid of nabijheid zorg) en er is aandacht voor het behouden van vitaliteit van het complex c.q. de omgeving door inzet sociaal beheer.

Regionale inzet

Waar dat nuttig is, doen we dit regionaal. Bijvoorbeeld via de regionale woonzorgagenda. Vanuit dit kader werkt Pré Wonen mee aan een nieuwe Woonzorgatlas (voorheen Woonzorgwelzijnmonitor) en nam Pré Wonen het initiatief om te komen tot een regionaal Pact voor uitstroom.

Pact voor uitstroom

Verlaters van instellingen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen huisvesten wij volgens de afspraken in het Pact voor uitstroom en de afspraken in de deelregio's en gemeenten. Met dit pact worden ook kwetsbare huurders bediend die vroeger wel in een instelling zouden wonen, maar daar nu niet meer in terecht komen. Met het pact zoekt Pré Wonen net als de andere partijen de samenwerking met cliënten/huurders, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties en gemeenten. Samen kunnen we zorgen voor een betere match tussen cliënt, woning en woonomgeving én kunnen we ervoor zorgen dat het na een zachte landing goed blijft gaan. En als het niet goed gaat, maken we afspraken om snel een passende oplossing te vinden voor cliënten en buurtbewoners.

Ook voor andere kwetsbare doelgroepen spant Pré Wonen zich in. Wij willen onze netwerken met onze maatschappelijke partners versterken om zo deze huurders te helpen zonder zelf de rol van hulpverlener aan te nemen.

Ouderen

In 2020 werkt Pré Wonen met de partners aan het verder verbeteren van de verhuisregeling Ouder worden en prettig wonen. We kijken naar mogelijkheden in nieuwbouw en bestaande voorraad om deze doorstroming te stimuleren.

In 2020 onderzoekt Pré Wonen, zo mogelijk samen met Elan Wonen, welke mogelijkheden er zijn voor het projectmatig ouderenproof maken van onze bestaande woningen als ook de woonomgeving geschikt is voor minder mobiele huurders.

Wat hebben we nodig van de gemeente?

- Inzet om te onderzoeken welke preventieve maatregelen bij vastgoedprojecten mogelijk zijn met een bijdrage vanuit de WMO om zo individuele WMO-aanvragen te voorkomen;

- Bij te dragen/te blijven bijdragen aan de verhuisregeling Ouder worden en prettig wonen;
- Beter samen te werken om zo te voorkomen dat een te groot deel van de maatschappelijke uitstroom terecht komt in (kwetsbare delen van) de centrumgemeente;
- Een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg en dit niet als 3 losse thema's benaderen (bv. eenzaamheid is niet per definitie een huisvestingsprobleem of een zorgvraag). De gemeente heeft hierbij een regierol om wonen en sociaal domein met elkaar te combineren en de verschillende partijen hierbij betrekken;
- Verbinding met en uitvoering van de afspraken in het Pact voor uitstroom. Er is een gedeelde verantwoordelijkheid om deze maatschappelijke opgave op te pakken. Dat betekent er samen voor gaan en concrete afspraken maken.

6. Wijkaanpak

Pré Wonen heeft in 2019 een nieuwe gebiedsaanpak bepaald, in 2020 wordt deze uitgerold. Daarbij wordt nadrukkelijk een onderscheid gemaakt tussen gebieden waar wel en geen intensieve inzet van Pré Wonen nodig is. De gebiedsgerichte inzet van Pré Wonen wordt meer gekoppeld aan de thema's uit het ondernemingsplan (o.a. fijn thuis, schoon-heel-veilig, samenwerking met stakeholders) en in het bijzonder aan kwetsbare bewoners. Ook de wijkvisies geven richting. Er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt in welke activiteiten voor Pré Wonen zijn en welke voor maatschappelijke partners, zoals de sociaal (wijk)teams. Hiermee wordt de specifieke deskundigheid c.q. verantwoordelijkheid van de betrokken partijen ingezet. We zetten nadrukkelijk in op het zoveel mogelijk verduurzamen/ zorgen voor opvolging door bewoners/de wijk.

Via de toewijzingen wordt ook nadrukkelijker gekeken naar de draagkracht van een woongebouw of buurt.

Wat hebben we nodig van de gemeente?

- Voldoende (financiële) mogelijkheden voor het welzijnswerk om rekening te houden met een toename van kwetsbare huurders in corporatiewoningen. Samenwerking heeft resultaat voor de bewoners (bv. community building in Laan van Berlijn). Dit willen we meer gaan inzetten om onze huurders een prettig thuis te kunnen bieden;
- Goede samenwerking met sociale (wijk)teams waarbij de persoon centraal staat. Het werkt prettiger wanneer de teams binnen een gemeente op eenzelfde manier werken;
- Elke gemeente participeert in buurtbemiddeling;
- De regierol op de begeleiding van de uitstroom uit instellingen van kwetsbare personen in de wijk;
- Meedenken en bijdragen aan verduurzaming van projecten in de wijk om te voorkomen dat het een eenmalige inspanning is geweest waarvan het effect verdwijnt als het project is afgerond ;
- Om de leefbaarheid in de wijken op orde te houden is het belangrijk dat de gemeente zorg draagt voor maatschappelijke begeleiding, integratie en ondersteuning van statushouders;
- Om de leefbaarheid in de wijken op orde te houden is het belangrijk dat de gemeente zorg draagt voor adequate afhandeling van meldingen in de openbare ruimte (verlichting, openbaar groen, etc.).

7. Financiële onderbouwing

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 een ICR¹ van minimaal 1,5 en een LTV² die onder de 75% blijft.

De komende vijf jaar zullen we gemiddeld € 39 miljoen per jaar investeren in nieuwbouw, € 21 miljoen per jaar investeren in renovaties en verbeteringen (inclusief duurzaamheidsmaatregelen) en € 21 miljoen per jaar uitgeven aan onderhoud. Deze investeringen worden deels gefinancierd uit de operationele kasstroom (exploitatie) en uit de opbrengst verkoop bestaand bezit. Het restant wordt gefinancierd middels geborgde leningen. Daarnaast moeten de af te lossen leningen worden geherfinancierd. Onderstaand de ontwikkeling van de ICR en de LTV voor het daeb-bezit.

Financiële kengetallen	Norm	2019	2020	2021	2022	2023
Interest Coverage Ratio	>1,5	1,85	1,70	1,75	1,90	2,07
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	< 75%	55,4%	55,9%	62,6%	65,1%	68,0%

Bron: SBI

Recentelijk is door Pré Wonen het portefeuilleplan 2019 vastgesteld met een doorloop tot 2040. Vooralsnog gaan we ervan uit dat de hierin genoemde ambities gerealiseerd kunnen worden met onze investeringskracht. De ontwikkeling van de LTV laat op zeer korte termijn een stijgend beeld zien, maar blijft onder de norm van maximaal 75%. De ICR daalt in 2020 en neemt daarna weer toe. 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.

Verkoop uit bestaand daeb-bezit blijft vanuit de strategische keuze beperkt. De verkopen uit het niet-daeb bezit worden opnieuw beoordeeld in het licht van deze keuze. Daarnaast zal een verdere beperking van de huurverhoging (lagere huuropbrengst dan eerder doorgerekend), de gestegen vennootschapsbelasting, een verder stijgende WOZ-waarde en daarmee samenhangende verhuurderheffing en de voorgenomen beperking op de renteaftrek (de ATAD-richtlijn) negatieve gevolgen hebben voor de bestedingscapaciteit.

¹ Interest coverage ratio = rentelasten/kasstroom uit exploitatie

² Loan to Value = aangetrokken leningen/waarde vastgoed o.b.v. bedrijfswaarde

BIJLAGEN

Ontwikkeling voorraad

Sociale huur

Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo 2018

	2019-2023	2019-2028
Goedkoop	1.613	1.613
Betaalbaar 1	4.243	4.243
Betaalbaar 2	725	725
Bereikbaar	1.225	1.125
Totaal	<u>7.806</u>	<u>7.806</u>

Mutaties

	2019-2023	2019-2028
Sloop	- 612	- 780
Liberalisatie	17	17
Verkoop	- 93	- 213
Nieuwbouw	374	1121
Totaal	- 314	145

Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo

	2019-2023	2019-2028
Goedkoop	1.112	875
Betaalbaar 1	4.186	4.971
Betaalbaar 2	932	642
Bereikbaar	1.262	1.463
Totaal	<u>7.492</u>	<u>7.951</u>

Vrije sector

Aantal vrije sector verhuurde woningen ultimo 2018

	2019-2023	2019-2028
	324	324

Mutaties

	2019-2023	2019-2028
Liberalisatie	- 15	- 25
Sloop	- 2	- 2
Verkoop	- 4	- 12

Aantal vrije sector verhuurde woningen ultimo

	2019-2023	2019-2028
Totaal	<u>303</u>	<u>285</u>

Nieuwbouw

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Romolenbeek			30			
De Groene Linten	14	13				
Aart van der Leeuw*				48	52	204
Bazellaan*			29	28	21	64
Waddenstraat*				139		279
Transformatieopgave**						200
Totaal	14	13	59	215	73	747

*Het aantal woningen bij deze projecten kan nog worden bijgesteld.

** Transformatieopgave voor Haarlem

Energielabels

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023	2028
A++	335	348	432	647	713	1.561
A+	174	174	174	174	172	165
A	1.276	1.275	1.275	1.274	1.260	1.266
B	1.804	1.831	2.024	2.053	2.085	2.289
C	2.232	2.189	2.020	1.995	1.967	1.676
D	855	808	785	738	728	559
E	660	606	580	526	472	377
F	326	284	256	209	175	135
G	386	344	295	286	204	190
Onbekend	20	19	19	19	19	18
Totaal	8.068	7.878	7.860	7.921	7.795	8.236

Gemiddelde energetische kwaliteit van voorraad

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Energie-index	1,54	1,49	1,43	1,41	1,35	1,21
Energie-label	C	C	C	C	B	B

Grenswaarden Energie- Index (EI)	Energieprestatie- indicator
Kleiner of gelijk aan 1,20	A
1,21–1,40	B
1,41–1,80	C
1,81–2,10	D
2,11–2,40	E
2,41–2,70	F
Groter dan 2,70	G

Energetische verbeteringen bij vastgoedprojecten

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023	Van	Naar
Noormannenstraat		9				2,2	1,4
JJ Hamelinkstraat				20		1,9	1,4
Graafschapstraat					13	2,8	1,5
Slachthuisstraat			25			1,9	1,4
Beatrixplein						1,8	1,4
Beukenstraat				31		1,8	1,4
Eikenstraat			31			1,8	1,4
Finlandstraat			10			1,7	1,2
Rousseaustraat		192				1,5	1,4
A Jacobsstraat			83			1,4	1,2



Haarlem

Ymere

Inleiding

In de Woonvisie staat heel treffend weergegeven hoe Haarlem ervoor staat: 'Haarlem is een bijzonder aantrekkelijke stad om te wonen. De stad groeit snel doordat Haarlemmers er steeds vaker en langer blijven wonen, maar ook omdat Haarlem geliefd is bij woningzoekenden in de regio en daarbuiten.' Die populariteit heeft ook een keerzijde: Hoe zorgen we ervoor dat er voldoende betaalbare huurwoningen in de stad zijn? Dat is momenteel de opgave waarvoor de gemeente, de huurdersorganisatie en de Haarlemse woningcorporaties staan.

Als woningcorporatie vervullen we hierbij een bijzondere rol. We bezitten in Haarlem bijna 8.800 woningen. We kijken bij het huisvesten samen met de gemeente en andere partijen naar wat maatschappelijk nodig is. In dit Activiteitenoverzicht geven wij aan hoe wij de komende jaren aan de woonopgave in Haarlem willen en kunnen bijdragen.

Goede en betaalbare woningen

Het hoofddoel van Ymere in Haarlem is om bij te dragen aan een stad waar het betaalbaar en prettig wonen is. Onze prioriteit is om te zorgen voor goede en betaalbare sociale huurwoningen voor mensen met een bescheiden inkomen.

Beschikbaarheid

Er is flinke krapte op de woningmarkt. Dit zorgt in heel de Metropoolregio Amsterdam (MRA) voor stijgende prijzen en oplopende tekorten aan koop- en huurwoningen. De wachttijd op basis van inschrijfduur voor een reguliere sociale huurwoning in Haarlem is in 5 jaar opgelopen van 5 naar bijna 8 jaar. Ymere wil haar bijdrage vergroten om aan de groeiende vraag naar betaalbare woningen in haar werkgebied tegemoet te komen. Dit doen we door op termijn zo'n 300 nieuwe sociale huurwoningen in Haarlem te bouwen en door de bestaande woningvoorraad efficiënter aan te wenden; onder andere door middel van inkomensafhankelijk huurbeleid en inzet op doorstroming.



Nieuw kleurenpalet voor Ymere-woningen in Vondelkwartier Haarlem

Betaalbaarheid

Het huurbeleid van Ymere is erop gericht om wonen betaalbaar te houden. We wijzen onze huurwoningen passend toe, en bij de huurprijsbepaling en een huurverhoging houden we rekening met het inkomen van de huurder. De huurders met de allerlaagste inkomens en met een hoge huurprijs willen we ontzien met een extra huurkorting. Hiervoor zetten we weer in op een zogenoemd Woonlastenakkoord* met de gemeente Haarlem. In ons hele werkgebied hebben we sinds 2015 voor ruim 2600 huishoudens de huurprijs tot de aftoppingsgrens verlaagd.

Duurzaamheid

We zien een toegenomen aandacht voor verduurzaming en de energietransitie. Wij leveren ook onze bijdrage op dit terrein: we isoleren onze woningen beter, we hebben een aantal woningen in bestaand bezit aardgasloos gemaakt en we gebruiken duurzame materialen. Helaas kan niet alles tegelijk. Wij geven prioriteit aan beschikbaarheid en betaalbaarheid en doen dit zo duurzaam mogelijk. Met onze no regret-aanpak richten we ons op isolatie en verbetermaatregelen waarvan we later geen spijt zullen krijgen. Dit is een essentiële stap om de toekomstige energietransitie mogelijk te maken.

Maximaal verantwoorde inzet

We ontkomen er niet aan om keuzes te maken en onze ambities en middelen met elkaar in balans te brengen. Onze middelen worden echter beperkt. In 2018 droegen we 75 miljoen euro aan verhuurderheffing af. Het totale lastenpakket aan Rijksheffingen loopt in 2023 voor Ymere op tot 117 miljoen euro. Dit is geld dat we niet kunnen investeren in onze maatschappelijke opgave. We willen daarom gezamenlijk met onze stakeholders blijven optrekken richting het Rijk om hier verandering in aan te brengen. De plannen die in dit Activiteitenoverzicht voor u liggen, laten de maximaal verantwoorde inzet zien die we kunnen waarmaken binnen onze financiële mogelijkheden en de huidige overspannen omstandigheden op de bouwmarkt.

Prestatieafspraken

Dit Activiteitenoverzicht is een eerste aanzet en uitnodiging om met elkaar in gesprek te gaan over de voortgang van de prestatieafspraken in Haarlem die lopen tot en met 2021. We geven graag een toelichting bij onze inzet en de keuzes die we daarin maken. Wij vinden dat we in Haarlem al goede meerjarige afspraken hebben gemaakt met elkaar. Onze inzet voor het komende jaar 2020 zou vooral dit zijn: het behouden van de huidige prestatieafspraken en het bespreken van de voortgang van die afspraken. We kunnen eventueel aanvullende acties toevoegen aan de werkaafspraken die we met elkaar hebben opgesteld. Hiermee houden we het proces licht en de focus op de dingen die specifieke aandacht vragen.

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

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Kwaliteit en duurzaamheid
4. Leefbaarheid: buurten en onze huurders
5. Hoe nu verder? Samenwerken aan nieuwe prestatieafspraken

Bijlage 1. Financiële informatie Ymere

Bijlage 2. Toelichting woningvoorraad Haarlem

*Met deze regeling zorgen we ervoor dat de woonlasten maandelijks worden verlaagd. Het exacte bedrag van de huurverlaging is afhankelijk van de hoogte van hun huur, inkomen en huishoudsamenstelling. Ymere en de gemeente Haarlem geven hier in 2019 voor het eerst uitvoering aan.

1. Beschikbaarheid van woonruimte

Ymere is er voor de huidige huurders, maar heeft ook oog voor de talrijke woningzoekenden die in onze regio willen wonen. Nieuwbouw draagt bij aan grotere beschikbaarheid, maar nieuwbouw kost tijd. Ondertussen maken we werk van andere maatregelen om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten.

Beschikbaarheid in de bestaande voorraad: doorstroming

Een belangrijk probleem is dat door de grote druk op de woningmarkt de doorstroming stilvalt. We benaderen daarom actief huurders van wie we vermoeden dat de match tussen woning en bewoner beter kan. Hierbij zetten we instrumenten in als Ouder Worden en Prettig Wonen (OWPW), dé Woonswitch en woningruil. De afgelopen twee jaar bemiddelden we op deze manier in ons gehele werkgebied ruim 700 huishoudens naar een beter passende woning. In Haarlem waren dat er 92. Dit zetten we voort, met extra aandacht voor matches die de langste verhuisketen teweegbrengen.



Actief bestrijden van woonfraude

De druk op de woningmarkt zorgt er helaas ook voor dat fraude veelvuldig voorkomt. Sinds 2015 ontruimden we in de MRA 1559 woningen vanwege woonfraude. Dat komt overeen met 8,5% van onze nieuwe verhuringen. In Haarlem ging het om 37 woningen in 2018. Deze woningen komen weer beschikbaar voor woningzoekenden.

Nieuwbouw

In 2018 startte Ymere in de MRA de bouw van 281 sociale huurwoningen. In de komende jaren bouwen we dat uit naar circa 500 per jaar. Conform onze strategie kijken we ook naar de locatie: om op populaire plekken wonen betaalbaar te houden, bouwen we daar compacte woningen. Ook zetten we nieuwbouw in voor doorstroming. We merken dat een combinatie van zwaardere eisen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, en toenemende bouwkosten, de haalbaarheid van sociale huurprojecten verder onder druk zet. In Haarlem komt daar nog bij dat ontwikkellocaties vaak in handen zijn van particuliere eigenaren. De gemeente Haarlem heeft inmiddels in de Kadernota de condities gecreëerd die de haalbaarheid van de projecten moet vergroten.

Verkopen en liberalisaties

Verkoop blijft een belangrijke financiële pijler onder onze maatschappelijk noodzakelijke investeringen zoals woningverbetering, nieuwbouw en verduurzaming. De woningen die wij verkopen, passen niet goed bij onze sociale voorraad, zitten in VvE's waarin we een minderheid hebben, of staan in gebieden met een hoog percentage sociale huurwoningen, zoals Haarlem Oost en Schalkwijk. Naast verkoop gebruiken we ook liberalisatie van huurwoningen om meer gemengde wijken te realiseren. We willen onderzoeken of we woningverkoop en liberalisaties tevens op een verantwoorde manier kunnen inzetten om de doorstroming in de sociale huur op gang te brengen. We verwachten jaarlijks 10 tot 15 woningen te verkopen uit bestaand bezit en ca. 5 woningen per jaar te liberaliseren.

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 2019-2023 gaat het in ons werkgebied om circa 130 woningen. In Haarlem verwachten we de komende 5 jaar ca. 30 van dit soort woningen terug te kopen, die we in principe sociaal gaan verhuren zodat deze weer beschikbaar komen voor de doelgroep.

Bijzondere doelgroepen

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en mensen die uit de maatschappelijke opvang komen, is een taak van woningcorporaties. We leveren hieraan jaarlijks onze bijdrage en halen onze taakstelling op dit gebied. Aandachtspunt blijft hierbij het belang van de reguliere woningzoekenden. Maken zij nog voldoende kans om een sociale huurwoning te vinden? Dit is een moeilijk vraagstuk, dat we graag met de gemeente en de huurdersorganisatie bewaken.

Woonruimteverdeling

Om het verschil tussen huurders en woningzoekenden op de woningmarkt minder groot te maken, willen we naar een nieuwe manier van woonruimteverdeling. In de Stadsregio Amsterdam werken we actief aan een nieuw model hiervoor. Samen met gemeenten en collega-corporaties zoeken we naar alternatieven voor het huidige systeem, dat wordt gedomineerd door toewijzing op basis van inschrijfduur en daarmee wachtrijen veroorzaakt. We willen dat woningen met name terecht komen bij mensen die deze het hardst nodig hebben. We zijn samen met onze partners voornemens in 2020 met een voorstel te komen, zodat we in 2021 in de Stadsregio een nieuw model in werking hebben. Met onze partners in Haarlem bespreken we graag of dit nieuwe model in de Stadsregio Amsterdam ook kansen biedt voor de woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland en IJmond.

Wij bieden Haarlem, haar bewoners en onze huurders:

- Vanaf 2021 investeringscapaciteit om 300 nieuwe sociale huurwoningen aan de stad toe te voegen.
- Vermindering van het jaarlijks aantal verkopen van 50 woningen naar 10 tot 15 per jaar. Dit is exclusief zo'n 50 woningverkopen na renovatie (m.n. Bavodorp).
- Voortzetting van onze inzet voor huisvesting van urgente groepen, statushouders en mensen die uit de maatschappelijke opvang komen.
- Inzet op doorstroming. Met gerichte inzet van dé Woonswitch, woningruil en de regeling Ouder Worden en Prettig Wonen willen we meer huishoudens, waaronder ouderen, meer passend laten wonen.
- Continuering van onze aanpak van woonfraude. Hiermee verwachten we weer een substantieel aantal huurwoningen vrij te krijgen voor de doelgroep.

Dit hebben we nodig:

- Versnellen van de ontwikkellocaties voor sociale woningbouw. Daarbij schept de kadernota van de gemeente duidelijkheid over realistische aantallen en uitgangspunten voor locaties die in handen zijn van ontwikkelaars.
- Minder stapeling van (landelijke en lokale ambities) met betrekking tot nieuwbouweisen. Daarbij moet worden gekeken naar de mogelijkheden om planprocedures te versnellen (onder andere ARK).
- Continuering van verkoop. Deze inkomsten zijn essentieel om onze ambities op gebied van bijvoorbeeld nieuwbouw en kwaliteit te behalen.
- Continuering van de verhuiskostenregeling van de gemeente bij Ouder Worden en Prettig Wonen en voortzetting van de samenwerking met de collega-corporaties bij deze regeling. De Waakvlam kan helpen bij het onder de aandacht brengen van de verhuisregelingen bij de huurders.
- Nauwe samenwerking met de gemeente zodat we het opsporen van woonfraude kunnen continueren en verbeteren.

2. Betaalbaarheid van woonruimte

Ymere draagt bij aan de betaalbaarheid van het wonen in Haarlem voor de huidige én de toekomstige huurders. Met ons huurbeleid zorgen we ervoor dat de huurprijs beter afgestemd wordt op de inkomenssituatie.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Huurders die naar verhouding veel huur betalen in relatie tot hun inkomen, krijgen geen of een beperkte huurverhoging. Huurders die meer verdienen, krijgen een hogere huurverhoging. We hebben specifieke aandacht voor huurders die langdurig op het sociaal minimum zitten en een huur betalen boven de aftoppingsgrenzen. We komen hen tegemoet met een huurverlaging: het zogenoemde Woonlastenakkoord. In Haarlem willen we deze regeling ook in 2020 weer uitvoeren. Per saldo moeten we uitkomen op een jaarlijkse huursomstijging van inflatie +1%; dit hebben we nodig om onze ambities op gebied van bijvoorbeeld nieuwbouw en duurzaamheid waar te kunnen maken.



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 tot en met de aftoppingsgrens (resp. € 607 en € 651, prijspeil 2019). Wij verhuren minimaal 70% van ons sociale aanbod in Haarlem passend aan huurtoeslagontvangers. Het merendeel van de overige woningen wordt aangeboden aan huishoudens met inkomens tot de EU-doelgroep.

Passend wonen

Naast onze initiatieven op het gebied van betaalbaarheid blijven we zoeken naar mogelijkheden om onze sociale huurwoningen beter te laten passen bij het inkomen en de huishoudensgrootte van onze huurders. Wij hebben de ambitie om niet alleen bij de toewijzing naar de passendheid van woning en huishouden te kijken, maar ook na het moment van verhuur. Wij begrijpen de zorgen van huurders hierover en blijven daarom – met oog voor elkaars standpunten – graag met elkaar in gesprek.

Schuldhulpverlening

We werken met de gemeente Haarlem intensief samen om te voorkomen dat huishoudens met financiële problemen nog dieper in de schulden terecht komen. Iedere huisuitzetting vinden wij er één te veel. Door tijdige interventies willen we deze schuldproblematiek verder terugdringen. Daarbij is de bovengenoemde samenwerking met de gemeente Haarlem cruciaal.

Wij bieden Haarlem, haar bewoners en onze huurders:

- Woningen die passen bij het inkomen en huishoudgrootte van de huurder. In Haarlem wijzen we minimaal 70% van de sociale huurwoningen passend toe aan huurtoeslagontvangers.
- Uitvoering van het Woonlastenakkoord voor onze huurders in 2020. Daarbij willen we ook andere huishoudens benaderen die door gewijzigde – persoonlijke – omstandigheden dan wel in aanmerking komen voor de regeling.
- Voortzetting van onze aanpak om het aantal huisuitzettingen te beperken. Continuering van de goede samenwerking met de gemeente Haarlem is hierbij belangrijk.

Dit hebben we nodig:

- Samenwerking met de gemeente Haarlem bij de uitvoering van het Woonlastenakkoord.
- Samenwerking met onze collega-corporaties Elan Wonen en Pré Wonen. Hun inzet is hard nodig om minimaal 70% van alle vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huurtoeslagontvangers.
- Voortzetting van het gesprek met de huurders en de gemeente over de vraag hoe we meer passend wonen voor elkaar krijgen (verminderen van goedkope en dure scheefheid).

3. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Tevreden wonen begint altijd bij een goede basis: de staat van onderhoud moet op orde zijn. We willen onze huurders zoveel mogelijk woonkwaliteit bieden. Hierbij willen we onze beschikbare middelen zo effectief mogelijk inzetten.

Kwaliteitsverbetering bestaand bezit

Ymere meet de kwaliteit van het bestaande bezit met een conditiescore voor onderhoud (CVO). Het is onze ambitie om eind 2020 gemiddeld 80% van ons totale bezit een CVO-score 'goed' te kunnen toekennen. Dit betekent vooral een extra inspanning in gemeenten waar ons bezit relatief oud is, zoals in Haarlem.



Ymere ligt op koers om ervoor te zorgen dat onze daken in 2024 asbestvrij zijn. We hebben een model ontwikkeld om de risico's van asbest inzichtelijk te maken. Zo kunnen we onze onderhoudsprogrammering hierop aanpassen.

Ymere voert een no regret-beleid op het gebied van duurzaamheid

Dat wil zeggen dat we woningen renoveren en verbeteren met isolatie- en ventilatiemaatregelen waarvan we achteraf geen spijt zullen krijgen, en waarbij we ruimte houden voor mogelijke innovaties. Zo werken we efficiënt en kosteneffectief. Door de extra isolatie heeft de huurder bij hetzelfde gebruik minder energiekosten, zodat betaalbaarheid, comfort en duurzaamheid hand in hand gaan. Daarnaast gebruiken we (bouw)materialen die grotendeels moeten voldoen aan milieuclassificatie-eisen van NIBE*.

Wij bieden onze huurders de mogelijkheid om zonnepanelen op hun dak te leggen. Dit is een energiebesparende maatregel met een financieel voordeel voor de huurder en zorgt tevens voor een reductie van de CO₂-uitstoot. Ook bij vrijkomende eengezinswoningen plaatsen we waar mogelijk met onze partner Iederzon zonnepanelen. We merken dat huurders nog niet altijd enthousiast zijn om hieraan deel te nemen. We kunnen hulp van de gemeente Haarlem en Huurdersvereniging de Waakvlam daarom goed gebruiken.

Onze ambitie is dat in 2025 80% van ons bezit gemiddeld label B ('goed') heeft. Om dat doel te bereiken hebben we een extra investeringsprogramma voor verduurzaming opgezet. Een groot deel van ons bezit in Haarlem en Amsterdam is oud en gestapeld, en een aanzienlijk deel is monumentaal. Dat maakt verduurzamen ingewikkeld en relatief kostbaar. Toch liggen we op koers. Ymere legt het accent voor verduurzaming dan ook met name op deze twee gemeenten. In Haarlem heeft op dit moment ruim 30% van de woningen gemiddeld energielabel B. We verwachten echter in Haarlem de komende jaren een flinke inhaalslag te maken om hier in 2025 ook op 80% uit te komen.

De Isolatieversneller

Om onze woningen van het aardgas af te kunnen halen, moeten ze eerst goed geïsoleerd zijn. Isoleren is dan ook de eerste noodzakelijke stap op weg naar CO₂-neutrale woningen. Naast onze normale onderhoudswerkzaamheden (planmatig onderhoud en woningverbetering) investeren we de komende vijf jaar extra om zoveel mogelijk woningen te isoleren. De verduurzamingsmaatregelen bestaan uit het isoleren van daken, het plaatsen van HR++-glas in de gevels met roosters, gevelisolatie door middel van spouwisolatie, en omwisselen of aanbrengen van ventilatieboxen voor CO₂-gestuurde ventilatie.

CO₂-reductie

We willen ons deel van de vereiste CO₂-reductie op ons nemen, en bijdragen aan een CO₂-neutrale toekomst in 2050. Daarom streven we voor ons bezit naar de maximale CO₂-uitstootvermindering die we met onze beschikbare financiële middelen kunnen bereiken, rekening houdend met de betaalbaarheid van het wonen voor onze huurders. In Haarlem

* NIBE: Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie. Bouwmaterialen dienen te voldoen aan klasse 1, 2 of 3 (beste, goede en aanvaardbare keuze) van de NIBE's Milieuclassificaties.

hebben we nu nog prestatieafspraken over de GPR-methodiek voor de nieuwbouw. We richten ons op een concrete, meetbare reductie van de CO₂-uitstoot van onze woningen. We kunnen dan gezamenlijk sturen op resultaat in plaats van inzet op middelen. Ook de inzet van energiecoaches kan helpen doordat ze duurzaam gedrag van onze huurders bevorderen.

Ymere is bezig met de ontwikkeling van een instrument waarmee we inzicht krijgen in de daadwerkelijke CO₂-reductie. Daarmee kunnen we beter sturen op de maatregelen die echt effect sorteren op de CO₂-reductie van ons totale bezit op complexniveau. Sturen op CO₂-reductie is effectiever dan op labelaanpassingen, omdat we daardoor directer kunnen sturen op relevant resultaat.

Aardgasloos

We experimenteren met het aardgasloos maken van bestaande woningen middels stadswarmte. Dat laatste doen we bijvoorbeeld in de Gentiaanbuurt in Amsterdam-Noord (één van de proeftuinen van het Rijk). Dat is lang niet zo eenvoudig, zeker gelet op de positie van nutsbedrijven, particuliere eigenaren die een stem opeisen en onze huurders die twijfels hebben bij de gekozen oplossingen en de betaalbaarheid. We merken dat de ambities van landelijke en gemeentelijke stakeholders hooggespannen zijn. Echter de complexiteit is groot op het gebied van betaalbaarheid, financierbaarheid en uitvoeringskracht. We leren daarom veel van dit experiment en willen onze ervaringen graag delen.



Wij bieden Haarlem, haar bewoners en onze huurders:

- Onderhouds- en renovatieprojecten op verschillende locaties: Bavodorp, Braillelaan, D. Schäferstraat en de Vaartstraat.
- Renovatie van een deel van onze woningen in het Rozenprieel. We realiseren weliswaar nieuwbouw in de Van Marumstraat/Palmstraat, maar het overgrote deel van de woningen die we aanpakken in het Rozenprieel worden gerenoveerd.
- De mogelijkheid voor onze huurders om zonnepanelen op het dak te leggen met onze partner Iederzon. Begin 2019 lagen er meer dan 470 zonnepanelen op onze daken in Haarlem. Ook plaatsen we waar mogelijk zonnepanelen bij mutatiwoningen en nieuwbouwwoningen.
- Integratie van duurzaamheidsmaatregelen (no regret) in de meerjarenonderhoudsplanung bij VvE's die wij beheren. We gaan hierover met VvE's in gesprek.

Dit hebben we nodig:

- Samen met onze collega's Pré Wonen en Elan Wonen betrokken blijven bij de routekaart voor de energietransitie, waar de gemeente de regie in voert. Daarbij zijn betaalbaarheid voor onze huurders en financierbaarheid door Ymere zelf belangrijke uitgangspunten.
- Samen met onze partners in Haarlem in gesprek blijven over het gezamenlijk sturen op CO₂-reductie. Zo kunnen alle partijen de meest effectieve manier bepalen om het beste resultaat te behalen.
- Doorgaan met het werken met energiecoaches. Deze coaches behalen goede resultaten in de bewustwording en zorgen ervoor dat bewoners daadwerkelijk besparen op hun energierekening. De aanpak is het meest effectief als de gemeente hier de financierer blijft, en als de Haarlemse huurdersorganisaties en woningcorporaties hierin blijven samenwerken.
- Samen met de gemeente en andere participanten onderzoeken hoe we verduurzaming van VvE's kunnen financieren met een gunstige financieringsmogelijkheid.
- Ondersteuning van de gemeente en de huurdersorganisatie op gebied van promotie en communicatie bij duurzaamheidsmaatregelen waarbij instemming van huurders nodig is.
- Intensivering door de gemeente van het beheer van de openbare ruimte, ook op momenten dat wij in ons bezit investeren. Zo realiseren we synergie tussen woning en openbare ruimte.
- Financiële ondersteuning van de gemeente bij het doen van duurzame investeringen bijvoorbeeld voor het omzetten van gas naar inductie koken. Daarnaast gezamenlijk onderzoek doen naar de financierbaarheid van onrendabele businesscases van de energietransitie.

4. Leefbaarheid: buurten en onze huurders

Samenwerken aan leefbaarheid

Gelukkig is in veel van de wijken in Haarlem waar onze woningen staan de leefbaarheid goed. Een aantal complexen vraagt wel bijzondere aandacht, vooral waar de mutatiegraad hoog is en er daardoor relatief veel urgent woningzoekenden uit de maatschappelijke opvang en andere huishoudens in een kwetsbare situatie wonen. Hier werken we met de gemeentelijke wijkteams en instanties samen. Soms is dat nog zoeken. Door problemen beter te herkennen en tijdig te signaleren, kunnen we onze rol in de samenwerking beter invullen. Vervolgens moeten we ons netwerk beter leren gebruiken en signalen daar neerleggen waar ook professioneel gehandeld kan worden. Dat is veelal het sociale wijkteam, het Wmo- of Zorgloket van de gemeente. Die samenwerking met het sociale wijkteam is cruciaal en willen we verder optimaliseren.



Gerichte investeringen in leefbaarheid

In al onze buurten bewaken onze wijkbeheerders het basisniveau van schoon, heel en veilig. Waar de leefbaarheid onder druk staat, investeren we extra door intensief beheer of een complexgerichte aanpak. Dit doen we bij voorkeur in nauwe samenwerking met de gemeente en andere stakeholders. Ymere is bezig met het ontwikkelen van een instrument dat kan helpen om de juiste interventies tijdig in te zetten en te monitoren of daarmee het gewenste resultaat wordt behaald: de complexmonitor.

Aanpak van overlast en woonfraude

Met onze interventies op het gebied van handhaving van afspraken in de huurovereenkomst bereiken we goede resultaten. Door proactief en tijdig te interveniëren weten we bijvoorbeeld overlast en woonfraude terug te dringen.

Wij bieden Haarlem, haar bewoners en onze huurders:

- Een signalerende en oplossingsgerichte rol in wijken en complexen waar de leefbaarheid onder druk staat. Dit doen we onder meer door inzet van wijkbeheerders in alle Haarlemse wijken en deelname aan de sociale wijkteams.
- Aanpak van overlast en woonfraude.
- Voortzetting van de gebiedsgerichte aanpak in het Rozenprieel, waarbij we met de gemeente willen afspreken naar welk eindbeeld we streven in de wijk. Voldoende inzet van capaciteit door Ymere en de gemeente blijft een belangrijke randvoorwaarde.

Dit hebben we nodig:

- Continueren van de afspraken 'Contingentenregeling', met aandacht voor de evenredige verdeling van bijzondere doelgroepen en het houden aan de gemaakte afspraken.
- Gezamenlijk bepalen van de vervolgacties van de 'Taskforce bijzondere doelgroepen'. Deze zijn gericht op het maken en evalueren van afspraken over spreiding en toegepaste begeleiding van bijzondere doelgroepen die onder andere uit de maatschappelijke opvang komen.
- Samenwerkingsafspraken maken over de toeleiding naar beschermd wonen, om te voorkomen dat mensen te vaak en te lang in een huurwoning wonen zonder dat ze goed in staat zijn zelfstandig te wonen. Daarnaast is meer aandacht nodig voor de zittende huurders die begeleiding of zorg nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen.
- Intensievere samenwerking in de sociale wijkteams en twee keer per jaar evalueren.
- Continueren van de afspraken uit het Convenant Preventie Huis Uitzettingen (PHU) om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen.
- Vasthouden van de regierol van de gemeente rondom langer zelfstandig wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het laagdrempelig beschikbaar stellen van WMO-voorzieningen, het op peil houden of brengen van maatschappelijke instellingen in de buurten en het up to date houden van de wachtlijst voor rolstoelwoningen.

5. Hoe nu verder? Samenwerken aan nieuwe prestatieafspraken

Op de lange termijn wil Ymere in Haarlem graag prestatieafspraken maken voor een periode van vier jaar en afzien van jaarschijven binnen een raamovereenkomst. De minister van Binnenlandse Zaken heeft in de evaluatie van de Woningwet geschreven dat meerjarige prestatieafspraken mogelijk zijn. Uit de evaluatie van de Woningwet bleek dat huurdersorganisaties, gemeenten en woningcorporaties het jaarlijks maken van afspraken over het algemeen niet efficiënt vonden. Meerjarige afspraken dragen effectiever bij aan een woonvisie die per definitie veel verder vooruit kijkt, en doen meer eer aan de duurzame relatie tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisaties. Overigens monitoren we natuurlijk wel jaarlijks de voortgang.

Graag gaan we met de gemeente en de huurdersorganisatie(s) in gesprek over de actualisatie van de huidige prestatieafspraken, maar zeker ook over het op termijn maken van meerjarige prestatieafspraken en over de vraag hoe we daarbij optimaal kunnen samenwerken en elkaar kunnen aanspreken op resultaten. Dat is op dit moment nog niet nodig. Het wordt actueel in 2021 als we weer een nieuwe overeenkomst moeten voorbereiden voor 2022 en verder.



Bijlage 1.

Financiële informatie

Toelichting financiële kengetallen

Ymere moet naar redelijkheid bijdragen aan het woonbeleid in de gemeenten waar zij bezit heeft. Een belangrijke eis daarbij is dat Ymere financieel gezond blijft. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordelen Ymere hierop.

Woningcorporaties worden elk jaar beoordeeld volgens het WSW-risicobeoordelingsmodel. Het 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 gerealiseerde ratio's over de afgelopen drie jaar, en naar 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): geeft aan 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 beleidswaarde en de 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 ingezet onderpand (op basis van de WOZ-waarde) en het schuldrestant van de door WSW geborgde leningen (norm: <70%).

Naast deze vier ratio's beoordeelt het WSW ook op het totaal vreemd vermogen. Het door het WSW geborgde lening volume is gemaximeerd op € 3,5 miljard.

Hieronder de uitkomsten voor Ymere, geconsolideerd conform de WSW-beoordelingsmethodiek. Ymere voldoet in alle prognosejaren dus aan de normen van het WSW. Wel worden onze investeringen begrensd door het gemaximeerde geborgd lening volume.

Financiële kengetallen (geconsolideerd)

	Norm*	Prognose 2018	2019	2020	2021	2022	2023
ICR	min. 1,40	1,54	1,68	1,80	1,91	1,81	2,04
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde (%)	max. 75%	52	49	49	48	48	47
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (%)	min. 20%	46	49	49	50	51	52
Loan to value o.b.v. marktwaarde (%) dekkingsratio	max. 70%	27	25	24	24	23	22
WSW geborgd leningenvolume ultimo jaar incl liquiditeitsbuffer (x miljoen euro)**	max. 3.500	3.573	3.426	3.464	3.489	3.508	3.508

*Normstellers: Aw en WSW

**Het leningenvolume is inclusief 420 miljoen euro liquiditeitsbuffer op dit moment (2018) en exclusief niet door WSW gewaarborgde leningen (ca 50 miljoen euro in 2018)

Bovenstaande kerngetallen zijn geconsolideerd en bestaan uit zowel de DAEB-tak als de Niet-DAEB-tak. Het overgrote deel van het bezit van Ymere bevindt zich in de DAEB-tak, de DAEB ICR blijft tot 2022 net boven de minimale grens van 1,4 doordat de huurinkomsten in relatie met de rentelasten lager zijn dan bij Niet-DAEB.

Financiële kengetallen (DAEB)

	Norm	Normsteller	Prognose 2018	2019	2020	2021	2022	2023
ICR	minimaal 1,40	Aw/WSW	1,42	1,52	1,56	1,64	1,52	1,71

Dit Activiteitenoverzicht beschrijft de inzet van Ymere in Haarlem voor de periode vanaf 2020 tot en met 2023. Het Activiteitenoverzicht en de gehanteerde aantallen en percentages zijn gebaseerd op onze laatste dPi (de prospectieve informatie), opgesteld voor 2019-2023. De aantallen en percentages zijn daarom een prognose.

De doorkijk kent na 2020 enige mate van onzekerheid. Het blijft een inschatting van ons huidige beleid op een bepaald moment in de tijd. De projectplanning en de economische omstandigheden kunnen veranderen. Ze hebben daarmee een relevante uitwerking op onze bedrijfsvoering, investeringen en financiering.

Saldo investeren versus desinvesteren

Het saldo investeren versus desinvesteren (verkoop) is in Haarlem met € 105 miljoen positief. Dit betekent dat er gemiddeld op jaarbasis ongeveer € 20 miljoen meer wordt geïnvesteerd dan dat de 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 we al met de gemeente Haarlem zijn overeengekomen.

Bijlage 2.

Toelichting woningvoorraad Haarlem

Woningvoorraad Stichting Ymere

Ontwikkeling woningvoorraad

	Haarlem 2019 - 2023	Haarlem 2018 - 2022	Totaal Kerngebied**
AANTAL WONINGEN 31-12-2018	8.794	N.v.t.*	74.209
DAEB-huurwoningen 31-12-2018	8.373	N.v.t.*	68.386
Niet-DAEB-huurwoningen 31-12-2018	421	N.v.t.*	5.823
Sociale huurwoningen 31-12-2018 (bij benadering)	8.482	N.v.t.*	70.407
MUTATIES NAAR CATEGORIE			
Nieuwbouwwoningen totaal	12	72	2.431
Nieuwbouw DAEB-huurwoningen	12	72	2.413
Nieuwbouw Niet-DAEB-huurwoningen	0	0	18
Terugkoop koopgarantwoning	34	22	132
DAEB-huurwoning	34	17	122
Niet-DAEB-huurwoning	0	5	10
Sloop t.b.v. nieuwbouw	0	-58	-165
DAEB-huurwoning	0	-58	-165
Niet-DAEB-huurwoning	0	0	0
Verkoop woningen regulier & renovatie koop	-113	-234	-2.123
Verkoop DAEB-huurwoningen	-107	-219	-2.002
Verkoop Niet-DAEB-huurwoningen	-6	-15	-121
waarvan na renovatie	-54	-105	-318
MUTATIE TOTALE VOORRAAD	-67	-198	275
AANTAL WONINGEN 31-12-2023	8.727	N.v.t.*	74.484
DAEB-huurwoningen 31-12-2023	8.312	N.v.t.*	68.754
Niet-DAEB-huurwoningen 31-12-2023	415	N.v.t.*	5.730
Liberalisaties (bij benadering)	-25	-29	-378
Totale mutatie sociale woningvoorraad (bij benadering)	-86	-217	-10
Sociale huurwoningen 31-12-2022 (bij benadering)	8.396	N.v.t.*	70.397

*Aantal woningen 31-12-2018 en 31-12-2023 worden alleen weergegeven op basis van data FMP 2019-2023.

**Onder kerngebied Ymere wordt verstaan de gemeenten: Amsterdam, Almere, Haarlem, Haarlemmermeer, Weesp en Gooise Meren.

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

Van:
Ymere, regiomanager Gerrie Blok

juni 2019