

BOD 2021 VOOR HAARLEM

De bijdrage van Pré Wonen aan prettig wonen



Inhoudsopgave

Inleiding	2
Doelgroepen	3
Betaalbaarheid, algemeen	3
Betaalbaarheid, maatwerk	3
Wonen met zorg	4
Ontwikkeling omvang voorraad	6
Algemeen	6
Beschikbaarheid	6
Kwaliteit en duurzaamheid	9
Onderhoud	9
Duurzaamheid	9
Vitaliteit van wijken	11
Financiële kengetallen	14
Bijlagen	15

Inleiding

Het opstellen van dit bod gebeurt in de tijd dat covid-19 ons in de greep houdt. Zekerheden zijn soms minder zeker dan we dachten. Wat blijft, is zorg voor goede en betaalbare woningen voor huishoudens met een lager inkomen en zorg voor de kwetsbare doelgroepen. Het gaat echter niet alleen om de woning, ook om de woonomgeving. Woning en buurt bepalen samen voor een groot deel of mensen prettig wonen. Daarnaast is samenwerken met andere partijen bij het realiseren van woningen én bij het beheer van woningen noodzakelijk. Dat zijn zekerheden.

Pré Wonen maakt een bod voor Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem en Heemstede. Onze ambities gelden voor het hele werkgebied en de gehele organisatie. Per gemeente kan de invulling anders zijn; de lokale woonvisie verschilt en de lokale kansen, mogelijkheden en drempels verschillen. De basis van het bod is voor elke gemeente hetzelfde, dit staat in bijgevoegd bod steeds als eerste vermeld. Daarna volgt een deel met specifieke acties van Pré Wonen in de betreffende gemeente en wat nodig is van die gemeente. In de kaders staat een korte weergave van acties en wat nodig is. Regionale acties blijken lastig te zijn. Pré Wonen blijft hierin investeren, maar daar is wel vruchtbare regionale grond voor nodig. Ook een uitdaging voor de verschillende gemeenten.

In dit bod staat vooral vermeld waar wij ons in 2021 extra op richten. Reguliere werkzaamheden en veel lopende 'projecten' in het kader van prestatieafspraken worden niet vermeld, wel uitgevoerd. Een belangrijk aspect om resultaat te bereiken, is in elke gemeente uitgaan van en handelen naar het behalen van een gedeeld doel. Niet alleen de inzet van Pré Wonen, ook de wederkerigheid van de gemeente is hierbij noodzakelijk.

De betrokkenheid van onze Bewonerskernen bij het bod is dit jaar vooral op afstand geweest. "De dag van het bod" zoals we vorig jaar deden, was nu helaas niet mogelijk. Er was geen gelegenheid om een gezamenlijk gesprek te voeren. In plaats daarvan is de concepttekst voorgelegd om op te reageren. Dit doet minder recht aan de betrokkenheid van de Bewonerskernen. Naar verwachting gaat dat anders bij het opstellen van de prestatieafspraken. Na de zomer zitten we hoogstwaarschijnlijk weer met huurdersorganisaties, gemeente en corporaties gezamenlijk aan tafel.

Juni 2020

Doelgroepen

Huishoudens met lagere inkomens en bijzondere doelgroepen

Pré Wonen zorgt voor betaalbare woningen voor mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien. We richten ons daarbij nadrukkelijk op mensen met een lager inkomen en op mensen die tussen wal en schip dreigen te raken zoals niet-zelfredzamen. Wij bieden een goede woning en een prettige woonomgeving van waaruit zij zich verder kunnen ontwikkelen in de maatschappij.

Betaalbaarheid, algemeen

Pré Wonen hanteert een integraal huurbeleid, waarbij de streefhuur, de jaarlijkse huuraanpassing en de huuraanpassing na verbetering in een samenhangend geheel worden bekeken. We willen de woningen betaalbaar houden waarbij de streefhuur bepalend is, ook bij de jaarlijkse huuraanpassingen en verbeteringen. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat we streven naar een rechtvaardige verdeling van huren tussen nieuwe huurders en zittende huurders. Nieuwe huurders doordat ze gelijk de streefhuur betalen. Zittende huurders door ze sneller via de jaarlijkse huuraanpassing naar de streefhuur te laten groeien. Wanneer deze streefhuur bereikt is, wordt de jaarlijkse huuraanpassing inflatievolgend. Voor de DAEB-woningen is de streefhuur 71% (eengezinswoningen) of 76% (appartementen) van maximaal redelijk op basis van het WWS. Hiermee streven we ernaar om ook de eengezinswoningen die over het algemeen wat groter zijn en meer punten hebben (en dus duurder zijn), bereikbaar te houden voor meer huishoudens.

Met de jaarlijkse huuraanpassing richten we ons op het sneller realiseren van een inflatievolgende huuraanpassing voor alle huurders. Dat betekent dat huurders waarvan de huidige huur een groter gat heeft met de streefhuur, vooralsnog een huuraanpassing boven inflatie krijgen.

Voor de vrijesectorwoningen gaan we uit van een streefhuur conform markthuur. Deze woningen zien wij niet als onze kernactiviteit en daarom hanteren we een duidelijk hogere streefhuur. Ook bij deze huren hanteren we een staffel als de huidige huur meer afwijkt van de streefhuur.

Bij huuraanpassingen als gevolg van duurzaamheidsmaatregelen is het uitgangspunt dat de huurprijs samen met de energielasten niet meer zijn dan voorheen. Bij overige verbeteringen is er een relatie tussen de huuraanpassing en de toename van het aantal punten van WWS.

De keuze voor betaalbaarheid in combinatie met nieuwbouw is een behoorlijke uitdaging. Ook voor de toekomst wil Pré Wonen goede woningen (kwaliteit, grootte) tegen een betaalbare prijs. Uitgaande van de doelgroep kijken we welke woning bij deze doelgroep past (product-marktcombinatie). Dit geldt voor woningen die we zelf ontwikkelen en voor de woningen die we van een marktpartij uitnemen.

Inzet Pré Wonen, integraal huurbeleid

- gematigd streefhuurbeleid DAEB-woningen: 71% eengezinswoningen, 76% appartementen, vrijesectorwoningen: marktconforme huren;
- huuraanpassing volgens staffel, het percentage is afhankelijk van de afstand tussen huidige huur en streefhuur;
- huuraanpassing bij verbetering duurzaamheid in overeenstemming met afspraken Sociaal Huurakkoord, overige verbeteringen aan de hand van wijziging puntenaantal WWS.

Betaalbaarheid, maatwerk

Voor het merendeel van de woningen en huurders bieden de algemene uitgangspunten van het huurbeleid voldoende houvast voor een betaalbare woning passend bij het inkomen. Er zijn echter altijd situaties waarin maatwerk nodig is voor een specifieke situatie. Een aantal voorbeelden hiervan:

- wij bieden maatwerk voor individuele huishoudens, die te maken krijgen met een inkomensdaling. Onder voorwaarden wordt dan huurverlaging of -bevriezing toegepast;
- senioren die verhuizen in het kader van de regeling 'Ouder worden, prettig wonen', kunnen naar een

- andere woning verhuizen met de mogelijkheid van behoud van huur;
- om de veerkracht van een buurt waar nodig te verbeteren, kunnen we de huurprijzen (tijdelijk) aanpassen om zo een andere doelgroep aan te trekken (bv. jongeren, draagkrachtiger huishoudens).

Inzet Pré Wonen, maatwerk

- voor huishoudens bij inkomensterugval;
- voor huishoudens die gebruik maken van een specifieke regeling;
- om veerkracht in buurten te verbeteren.

Nodig van de gemeente(n)

- meedenken en meewerken om woningen aan andere doelgroepen toe te kunnen wijzen om de veerkracht van een wijk te verbeteren bv. door het uitvoeren van een pilot.

Wonen met zorg

De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Deels omdat mensen ouder worden en langer zelfstandig blijven wonen, deels omdat de zorgindicatie om in een instelling te verblijven steeds hoger wordt. Daarnaast verlaten meer mensen een instelling voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Dit zorgt, samen met een steeds kleiner aandeel corporatiewoningen op de markt, voor een groter percentage kwetsbare huurders in corporatiewoningen. Door de invoering van het passend toewijzen, gecombineerd met relatief hoge mutatiegraad in bepaalde kwetsbare wijken, concentreren deze kwetsbare huurders zich steeds meer in een beperkt aantal wijken. Pré Wonen zet zich in om een goede match te maken tussen deze doelgroep en de woning. 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 van sociaal beheer. In het kader van de jaarlijkse toetsing van het portefeuilleplan bespreekt Pré Wonen de mogelijke ontwikkeling van woonconcepten voor specifieke doelgroepen.

Invulling pact voor uitstroom

In de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond hebben zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, woningcorporaties en gemeenten de gezamenlijke ambitie uitgesproken om cliënten die een instelling voor BW en MO verlaten, een passende woning met voldoende zorg in een prettige wijk te bieden. Tegelijk willen we rekening houden met het woongenot van andere bewoners.

Met dit pact worden ook kwetsbare huurders bediend die vroeger wel in een instelling zouden wonen, maar daar nu niet meer terecht kunnen. Voor de uitvoering van het pact zoekt Pré Wonen net als de andere partijen de samenwerking met cliënten/huurders, zorgorganisaties 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. Als het niet goed gaat, maken de betrokken organisaties 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 blijven(d) versterken om zo deze huurders te helpen zonder zelf de rol van hulpverlener aan te nemen.

Inzet Pré Wonen

- mogelijkheden voor ontwikkeling woonconcepten (nieuwbouw) voor specifieke doelgroepen onderzoeken;
- uitstroom uit maatschappelijke instellingen zorgvuldig en in samenwerking met zorgpartijen en

andere betrokkenen invullen;

- wonen is meer dan het bieden van een huis. Waar nodig leggen we de verbinding met zorg- en welzijnsorganisaties om de huurder prettig te laten wonen en een goede uitgangspositie te geven voor verdere ontwikkeling.

Nodig van de gemeente(n)

- goede afstemming (proces en budget) tussen gemeente en corporatie over de inzet van WMO-gelden voor collectieve voorzieningen bij vastgoedprojecten om individuele WMO-aanvragen te voorkomen (bv. aanbrengen automatische deuropeners algemene toegang);
- regionale samenwerking met en tussen gemeenten om concrete invulling te geven aan het matchpunt voor het Pact van uitstroom;
- inzet van menskracht om de extra's die nodig zijn om prettig te kunnen (blijven) wonen in te vullen. Te denken valt aan: goed functionerende wijkteams waarbij de huurder centraal staat in plaats van het probleem, snelle uitwisseling van informatie (binnen kader AVG) bij problemen;
- een reële financiële bijdrage voor buurtbemiddeling gelet op het toenemend aantal particulieren die een beroep doen op buurtbemiddeling.

Ontwikkeling omvang voorraad

Algemeen

Portefeuilleplan

Het portefeuilleplan (gericht op 2040) is voor Pré Wonen de basis voor de ontwikkelingen binnen de voorraad. Dit plan is gericht op de ontwikkeling van de totale voorraad woningen in het gehele werkgebied. Aan de hand van de lokale woonvisie wordt dit verder toegespitst op de ontwikkeling van de voorraad per gemeente.

In Zuid-Kennemerland is er een verschuiving mogelijk naar meer woningen die met een sociale huurprijs verhuurd worden. Dit kan zowel in Bloemendaal, Haarlem als Heemstede. Bij mutatie hebben we de mogelijkheid om niet-DAEB-woningen tegen een sociale huurprijs te verhuren wanneer de woningmarkt daarom vraagt en nieuwbouw met een sociale huurprijs nog niet gerealiseerd is. Per gemeente bepalen we hoe we hiermee omgaan, afhankelijk van de lokale woningmarkt.

Beschikbaarheid

Aantallen sociale voorraad

In 2019 heeft Pré Wonen haar portefeuilleplan geactualiseerd. Voor de lange termijn (2040) is benoemd hoe de gewenste vastgoedportefeuille er uitziet voor de aspecten aantallen, woningtypen, oppervlakte, huurprijs en energielabel. Jaarlijks wordt getoetst of er ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op het portefeuilleplan voor de korte en lange termijn.

Op termijn (2040) wil Pré Wonen groeien naar 14.000 DAEB-woningen in Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem en Heemstede, waarbij minimaal 80% een huurprijs heeft onder de 2^e aftoppingsgrens. Dit betekent een toename van ruim 1700 DAEB-woningen. De niet-DAEB-voorraad zal verder afnemen. In de plannen voor de komende jaren is met deze uitgangspunten gerekend. In de bijlage staat de ontwikkeling van de voorraad vermeld.

Een aantal niet-DAEB-woningen verhuren we met een sociale huurprijs en deze rekenen we dus vooralsnog tot de sociale voorraad. Als we meer woningen met een sociale huur gerealiseerd hebben, gaan we deze woningen weer in de vrije sector verhuren om zo bij te kunnen dragen aan de huisvesting van middeninkomens. Daarnaast realiseren we nieuwbouw vaak tot de 1^e aftoppingsgrens.

Verkoop en aankoop

Het aantal vrijesectorwoningen dat verkocht wordt, neemt de komende jaren toe. Dit sluit aan bij de inzet van Pré Wonen om zich te concentreren op het DAEB-bezit en de niet-DAEB-tak te laten bijdragen aan de DAEB-tak. De verkoop richt zich vooral op verkoop van vrijesectorwoningen. Gelabelde sociale woningen in complexen waaruit al veel verkocht is, blijven we in sommige gevallen verkopen.

Waar we in het verleden woningen verkocht hebben in 'maatschappelijk gebonden eigendom' of met 'verkoop onder voorwaarden', kopen we de woningen terug als deze passen in de vastgoedportefeuille en onderdeel zijn van een blok waaruit nog weinig verkocht is. We gaan deze woningen vervolgens weer verhuren om extra woningen toe te voegen aan de sociale voorraad.

Toevoegingen nieuwbouw

Om de sociale voorraad via nieuwbouw uit te breiden bekijkt Pré Wonen bij herstructurering de mogelijkheden voor verdichting. Voor Haarlem houden we rekening met een uitbreiding van de sociale voorraad met 360 woningen tot 2029. Dit is mede afhankelijk van locaties voor sociale huurwoningen. Daarnaast maken we afspraken met marktpartijen om sociale huurwoningen af te nemen.

Woningtoewijzing

Voor de woningtoewijzing maakt Pré Wonen zowel in Zuid-Kennemerland als in IJmond sinds eind 2018 gebruik van Woonservice. Onderstand de trend van de afgelopen jaren.

Voor de afzonderlijke gemeenten in Zuid-Kennemerland geldt dat in Haarlem de wachttijd is toegenomen, in Bloemendaal afgenomen en in Heemstede ongeveer gelijk gebleven. De wachttijd is lang door minder aanbod en door het feit dat een deel van de woningen wordt toegewezen aan

woningzoekenden met urgentie en via de contingentenregeling. Daarnaast speelt mee dat toekomstige woningzoekenden zich al op voorhand inschrijven, de zogenaamde strategische inschrijving.

Trend afgelopen jaren

	gemiddelde wachttijd ZK	gemiddelde wachttijd IJmond*
2016	6,9 jaar	2,8 jaar
2017	7,3 jaar	3 jaar
2018	7,5 jaar	4 jaar
	Combinatie van ZK en IJ vanwege hetzelfde woonruimteverdelingssysteem	
2019	6,9 jaar	

*betreft voor Pré Wonen mn de woningen in Beverwijk vanwege het geringe aantal woningen in Heemskerk

Onrechtmatige bewoning

Gebruik maken van een woning, terwijl je die niet op een rechtmatige wijze huurt, komt nog steeds voor. Dit is onwenselijk en onacceptabel tegenover de woningzoekenden die op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staan. Pré Wonen zet hier nadrukkelijk op in en heeft daar medewerkers voor beschikbaar. We stimuleren mensen mogelijke situaties van onrechtmatige bewoning te melden en gaan vervolgens met deze meldingen aan de slag. Ook het proactief checken van GBA-gegevens kan leiden tot het opsporen van onrechtmatige bewoning. Ongeveer in de helft van situaties waar woonfraude is geconstateerd, zeggen de betrokken huishoudens uiteindelijk zelf de huur op, voor de andere huishoudens is meer druk of een juridische procedure nodig. De stijgende lijn in het aanpakken en oplossen van onrechtmatige bewoning zetten we door. We dragen hiermee bij aan beschikbaarheid en een veilige en prettige woonomgeving.

Projecten beter gebruik voorraad

In Haarlem bestaat de regeling 'Ouder worden & prettig wonen', waarmee een aantal huurders met behoud van huur kunnen verhuizen naar een meer passende woning. In juni 2020 vindt de evaluatie hiervan plaats en daarmee een besluit over het voortzetten van de regeling. In de loop van de tijd zijn meer huishoudens gebruik gaan maken van de regeling. Vooruitlopend op een besluit tot voortzetting van de regeling wil Pré Wonen dit aantal verder vergroten en zet daarom in op het meer proactief benaderen van mensen die in aanmerking kunnen komen voor deze regeling. Hiervoor wordt deze taak bij één specifieke medewerker ondergebracht waardoor alle kennis geconcentreerd is. In 2020 is in Haarlem gestart met het project woningdelen waarbij meerdere mensen met elkaar een vrijesectorwoning huren. Zij hebben de mogelijkheid om zelf hun medebewoners te kiezen. Doel is om met name jongeren op deze manier makkelijker (gezamenlijke) woonruimte te bieden. Inzet van Pré Wonen is om 25% van de leegkomende vrijesectorwoningen hiervoor te gebruiken. De pilot is geslaagd als de vraag naar deze vorm minimaal het aanbod overtreft.

'Onder De Pannen' is een project waarbij huurders die een kamer over hebben deze legaal kunnen verhuren aan een stadsgenoot die dringend op zoek is naar woonruimte. Het is een vorm van onderhuur waarbij de verhuurder (onze huurder) niet gekort wordt op uitkering of toeslagen. In Haarlem is met dit project eind 2019 gestart, eind 2020 is meer duidelijk over de resultaten en het voortzetten in 2021. Er is nog geen aantal benoemd, de inzet is eerst om ervaring op te doen met deze vorm.

Inzet Pré Wonen

- in afwachting van de realisatie van sociale huurwoningen stellen we tijdelijk meer grote sociale huurwoningen ter beschikking door een aantal woningen tegen een sociale huurprijs te verhuren die tegen een vrije sector huurprijs verhuurd zouden kunnen worden;
- mogelijkheden voor verdichting bij herstructureringsprojecten onderzoeken en zoveel mogelijk toepassen;

- kansen benutten, die zich voordoen voor afname van sociale woningen van een marktpartij;
- inzetten van capaciteit en investeringsruimte;
- de opgave voor sociale huur in een ontwikkelzone als trekker op te pakken.

Nodig van de gemeente

- inzet en medewerking om naast de herstructureringsopgave binnen 5-10 jaar 360 woningen (transformatie opgave) extra te kunnen realiseren door:
 - . doorlooptijd procedures voor realiseren sociale woningen zowel bij herstructurering als bij ontwikkelzones te verminderen met 4-6 maanden;
 - . corporaties betrekken en in positie brengen bij voorbereiding tender gemeenteground;
 - . een actieve rol van de gemeente om partijen in ontwikkelzones bij elkaar te brengen via bv. samenwerkingstafels of het stimuleren van intentionele afspraken tussen marktpartijen en corporaties;
- om ambities te kunnen realiseren is zekerheid over de achtervangpositie met betrekking tot herfinanciering en aantrekken nieuwe leningen ten behoeve van projecten noodzakelijk;
- continueren van de bijdrage van de gemeente in huisvestingsvergoeding om de regeling OW&PW te blijven stimuleren.

Kwaliteit en duurzaamheid

Onderhoud

Voor de huurder én voor Pré Wonen is een goed onderhouden woning waardevol. In het portefeuilleplan hebben we benoemd welke kwaliteitsaspecten we hanteren; we streven een (interne) geaggregeerde conditiescore na van 1 of 2. Dat betekent dat de woning op onderhoudskwaliteit voldoende tot goed scoort. Voor de binnenkant van de woning gaan we uit van twee kwaliteitsniveaus die Pré Wonen biedt, afhankelijk van het label doorexpluiten dan wel afstoten. Wanneer er sprake is van onveilige situaties (bv. asbest, brandgevaar, loden waterleidingen) stellen we een plan van aanpak op en voeren dat uit.

In de bijlage is aangegeven welke renovatieprojecten we de komende jaren gepland hebben. Daarnaast vindt natuurlijk regulier planmatig onderhoud plaats. De meerjarenonderhoudsbegroting is gebaseerd op de resultaten van inspecties naar de conditie van de verschillende complexen.

Inzet Pré Wonen

- streven naar een conditiescore van 1 of 2 (4 puntschaal) voor complexen met label door-exploiteren, zodat er goed onderhouden woningen zijn;
- de meerjarenonderhoudsbegroting is gebaseerd op 3-jaarlijks inspecties naar de conditie van het complex; de onderhoudssituatie is hiermee steeds goed in beeld;
- bij onveilige situaties wordt een plan van aanpak opgesteld en uitgevoerd.

Duurzaamheid

Pré Wonen ziet duurzaamheid als een belangrijke opgave voor de komende jaren. In haar duurzaamheidsbeleid hanteert ze de volgende doelstellingen:

- CO₂-neutraal in 2050;
- in 2030 is het gemiddelde label A;
- bewust gebruik van materialen.

De activiteiten richten zich op het beperken van de energievraag (vooral isoleren), het gebruik van duurzame energie (bv zonnepanelen, warmtenet) en het verminderen van het gebruik van fossiele brandstof.

Naast het gebruik maken van bewezen technieken, gaat Pré Wonen ook op zoek naar innovatiemogelijkheden. Niet als doel op zich, wel als middel om een beter resultaat te bereiken.

Het streven is om in 2030 gemiddeld label A te realiseren. Nieuwbouw en het vervangen van nog aanwezige laagrendementsketels door Hr-ketel leveren hier onder meer een bijdrage aan. De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan snel; nu te ver vooruitlopen, kan betekenen achteraan lopen over een paar jaar. Pré Wonen richt zich met name op no-regret-maatregelen. Deze combineren we zoveel mogelijk met de uitvoering van planmatig of groot onderhoud/renovatie. In de bijlage staat aangegeven wat de resultaten op energetisch gebied zijn bij uitvoering van projecten. De uitrol van zonnepanelen voor eengezinswoningen (project Sungevity) gaat ook in 2021 onverminderd door. Pré Wonen/Sungevity schrijft huurders aan over de mogelijkheden voor het op verzoek plaatsen van zonnepanelen. Dit wordt gecombineerd met gerichte communicatie over energiebewust gedrag.

Op het gebied van circulariteit (circulair slopen Waddenstraat) en klimaatadaptatie (nieuwbouw Romolenbeek) zijn er lokale pilots om kennis en ervaring op te doen.

Samenwerking en kennisuitwisseling

Vermindering van CO₂-uitstoot realiseren kan alleen door samenwerking en afstemming tussen gemeente(n), marktpartijen, huurders en corporaties.

Samen met een aantal corporaties 'boven het kanaal' is er een duurzaamheidscoalitie gevormd, waar Pré Wonen deel van uitmaakt. Ze streven gezamenlijk een aanpak na waarbij samengewerkt wordt met de markt. Collectief opdrachtgeverschap en vraagbundeling kunnen zorgen voor het stimuleren van innovatie, hogere kwaliteit, lagere kosten, capaciteitsgarantie voor corporaties en continuïteit bij de marktpartijen. Dit betekent een andere manier van samenwerking. Dit geeft leerpunten, kennis en inzichten.

In Haarlem is een aparte werkgroep duurzaamheid actief. Pré Wonen neemt hier actief aan deel. Daarnaast is er nog een aparte projectgroep voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een warmtenet in Schalkwijk. De locatie Laan van Berlijn te Schalkwijk doet mee aan het onderzoek van de gemeente Haarlem in het kader van het MRA-traineeship duurzaamheid en bewonersgedrag.

De maatschappelijke opgave op het gebied van duurzaamheid is groot en vraagt om een gezamenlijke inzet van gemeente en corporaties. Om de snelle ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid te volgen, is kennis delen belangrijk. Pilotprojecten uitvoeren en ervaringen delen, dragen ook bij aan kennisvermeerdering. Pré Wonen gaat de kennis die opgedaan wordt met het circulair slopen van de Waddenstraat en het circulair bouwen aan de Laan van Kanaän (Beverwijk) delen met gemeente en andere corporaties.

Inzet Pré Wonen

- in 2025 gemiddeld label B, 2030 gemiddeld label A;
- toepassen no-regret-maatregelen;
- onderzoeken mogelijkheden warmtenet in Schalkwijk;
- inzet energiecoaches stimuleren om bewonersgedrag te beïnvloeden;
- toepassen bewezen technieken én onderzoeken mogelijkheden innovatie.

Nodig van de gemeente(n)

- betrokkenheid corporatie bij de totstandkoming van de transitievisie warmte. Duidelijkheid over plaats en tijd van aanleg warmtenet(ten), voorkomt onnodige uitgaven bij herstructurering, renovatie of planmatig onderhoud;
- samenwerking (waaronder afstemming planning) bij de uitvoering van grote en complexe maatregelen bij gebiedsaanpak.

Vitaliteit van wijken

Pré Wonen heeft bewust gekozen voor 'Bestemming: Thuis' als titel van haar ondernemingsplan. Thuis zijn houdt in een goede woning en ook een prettige woonomgeving van waaruit de bewoners zich verder kunnen ontwikkelen in de maatschappij. Het gaat dan om meer dan het vastgoed alleen. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zijn van belang, prettig wonen gaat uit van een meer integrale wijkaanpak die verder gaat dan alleen het vastgoed.

Schoon, heel en veilig

Deze termen geven goed weer wat voor een bewoner belangrijk is. Pré Wonen zet hierop in via haar wijkteams waarbij de aanwezigheid van consultants en buurtbeheerders in de wijk zelf van groot belang is. Signaleren, samenwerken en bespreken c.q. aanspreken zijn activiteiten die de medewerkers doen. Het gaat hierbij om fysieke zaken (huisvuil, verlichting e.d.) en om sociale zaken (woonfraude, overlast e.d.).

Toenemende concentratie kwetsbare groepen; impact op de leefbaarheid

De laatste jaren zien we een concentratie van kwetsbare groepen in corporatiewoningen. In wijken waar vooral de goedkoopste woningen staan, kan dit al snel tot problemen leiden. De draagkracht van deze wijken is onvoldoende om de groter wordende instroom van kwetsbare groepen op te kunnen vangen. Het ervaren van overlast en het gevoel van onveiligheid nemen toe. Geen goede basis voor mensen die vaak kwetsbaar zijn. We constateren ook dat de sterkere huishoudens deze wijken eerder gaan verlaten. Door de instroom van kwetsbare groepen en de uitstroom van sterkere groepen neemt de draagkracht van de wijk extra snel af. Pré Wonen wil bijdragen aan het keren van deze beweging. Het is daarbij van groot belang om te weten hoe het met de leefbaarheid in de wijk staat en wat oorzaken kunnen zijn van een neerwaartse spiraal. In 2020 heeft voor Beverwijk en Haarlem een verdieping van het landelijke onderzoek 'Veerkracht in corporatiebezit' plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat het aandeel kwetsbare bewoners vaak toeneemt in die gebieden waar hun aandeel al groot was. In Haarlem is er sprake van een toename van de verschillen tussen corporatiebuurten en de rest van de stad in het aandeel kwetsbare bewoners. Dit komt tot uiting in een verschil in scores op het gebied overlast en onveiligheid. Het verschil tussen de west- en oostkant van het Spaarne valt direct op. In Beverwijk zijn bijna geen gebieden met een afname van kwetsbare bewoners. Een toename van kwetsbare groepen gaat ook nog eens samen met een verdere verslechtering op het gebied van overlast en veiligheid. Deze ontwikkeling zien we in het bijzonder in die wijken waar het aandeel corporatiewoningen hoger ligt dan 60%. De veerkracht van deze wijken staat onder druk. De resultaten van dit onderzoek gaan we gebruiken om in de verschillende wijken maatregelen te nemen.

In- en uitstroom beïnvloeden door meer differentiatie in woningen

Meer variatie in het woningaanbod trekt meer verschillende doelgroepen aan. Door het toevoegen van andere woningen dan er nu vooral zijn, trekken we andere huishoudens aan. Met nieuwbouw en met aanpassing van de aanwezige woningen kan de in- en uitstroom worden beïnvloed. Meer dure woningen in zwakkere wijken en meer sociale woningen in sterkere wijken dragen bij aan een ongedeelde stad. Pré Wonen realiseert sociale huurwoningen, dat betekent dat voor meer differentiatie in de wijk ook naar samenwerking met marktpartijen wordt gekeken.

Aanpassen huurprijs

Uitgangspunt van het huurbeleid van Pré Wonen is dat er een koppeling is tussen de kwaliteit van het vastgoed en de prijs. Om de veerkracht van buurten te kunnen beïnvloeden, hebben we de mogelijkheid om (tijdelijk) huurprijzen aan te passen. Dit houdt in dat we in sterkere wijken de huur van vrijkomende woningen kunnen verlagen en in zwakkere wijken de huur van woningen kunnen verhogen om een andere doelgroep aan te kunnen trekken. Dit laatste altijd in combinatie met andere maatregelen zoals toewijzing aan een doelgroep die kan bijdragen aan de veerkracht van de wijk of aanpassing woning.

De gebiedsregisseurs en buurtbeheerders van Pré Wonen zijn alert op signalen uit de buurt, zodat tijdig negatieve ontwikkelingen gekeerd kunnen worden door een combinatie van maatregelen.

Gericht toewijzen

Door de extramuralisering komen er meer huishoudens met een 'rugzakje' die zelfstandig moeten gaan wonen. Om concentratie te voorkomen maakt Pré Wonen gebruik van bemiddeling en de ruimte die er is in de 80-10-10-regeling om meer draagkrachtige huishoudens een woning ter beschikking te stellen. Het matchpunt voor het Pact voor Uitstroom kan hier ook aan bijdragen. In de loop van 2020 zal er meer duidelijkheid zijn over de invulling van dit matchpunt.

Pré Wonen streeft naar het toepassen van een magic mix, waarbij naast kwetsbare bewoners ook gemotiveerde en draagkrachtige huurders in een complex komen te wonen. Op deze manier kan er een goede mix van leeftijd en zelfredzaamheid ontstaan, die een positieve invloed heeft op de draagkracht en daarmee de vitaliteit van de wijk. Voor de creatie van een magic mix is duurzame samenwerking met partners in het zorg- en welzijnsdomein randvoorwaardelijk. Begeleiding en ondersteuning is nodig om de mix te laten werken. Pré Wonen onderzoekt in 2020 de mogelijkheden om een magic mix in haar gebied te realiseren.

Samenwerking binnen de regio en met verschillende partijen

De spreiding van de kwetsbare groepen dient niet alleen tussen buurten te worden gerealiseerd. Er dient ook ingezet te worden op spreiding van mensen binnen de regio Zuid-Kennemerland en IJmond. Kwetsbare huishoudens zijn er immers overal. De mate van kwetsbaarheid kan verschillen en daarmee de zorg c.q. begeleiding die ze nodig hebben.

Vitaliteit van wijken wordt voor een groot deel bepaald door de mensen die er wonen. Een deel van de mensen heeft specifieke zorg en begeleiding nodig. Verschillende mensen doen een beroep op verschillende voorzieningen. Samenwerking met organisaties om te komen tot een optimale mix van voorzieningen draagt bij aan een leefbare wijk. Een goede, integrale buurtaanpak, gericht op het verbinden tussen sociale en fysieke voorzieningen en het gericht aansluiten bij de vragen van bewoners in de wijk is dan essentieel. Een goed voorbeeld van gezamenlijk meerwaarde creëren voor de buurt is het project 'Buurtpower', een aanpak gericht op "preventie en vroegsignalering rond kwetsbare bewoners" in Schalkwijk. Hiervoor heeft Pré Wonen een subsidie ontvangen van de Nederlandse organisatie voor gezondheidsonderzoek en zorginnovatie. Dit project wordt in 2020/2021 uitgevoerd. Met deze subsidie beoogt Pré Wonen in samenwerking met welzijn en zorg haar bestaande leefbaarheidsaanpak 'Buurtpower' in te bedden in een inclusieve samenwerking rond bewoners met onbegrepen gedrag.

Inzet Pré Wonen

- resultaten uit verdieping landelijk onderzoek 'Veerkracht in corporatiebezit' naar Pré-wijken in Beverwijk en Haarlem gebruiken om veerkracht te bevorderen. De aanpak heeft betrekking op zorg en ondersteuning voor de kwetsbare groepen, de kwaliteit van woningvoorraad en openbare ruimte, differentiatie van de voorraad en sturen op de instroom van doelgroepen en in buurten;
- integrale wijkaanpak om vitaliteit wijken te bevorderen. Dit betekent dat meerdere maatregelen als één pakket worden uitgevoerd. Dit vergt samenwerking tussen organisaties;
- mogelijkheden onderzoeken om via toewijzing een combinatie van kwetsbare en draagkrachtige bewoners (magic mix) in specifieke buurten te realiseren;
- samenwerking met verschillende partijen in kader buurtpower en community-building om hiermee bewoners te stimuleren zich te ontwikkelen en bij te dragen aan een prettige buurt om in te wonen.

Nodig van gemeente(n)

- medewerking bij het uitvoeren van een pilot om veerkracht in buurten te verbeteren. Dit kan betrekking hebben op woningtoewijzing (magic mix) of realiseren van laagdrempelige ontmoetingsplekken en voorzieningen;
- het adequate afhandeling van meldingen in openbaar gebied (waar onder verlichting, openbaar groen, vuil);
- beschikbaarheid en inzet van mensen (zoals wijkteams, welzijn) en (financiële) middelen om overlast en onveiligheid in kwetsbare wijken te verminderen;
- initiëren/coördineren van het invullen bij de begeleiding/integratie van bijzondere groepen

(statushouders, uitstroom kwetsbare personen uit instellingen);

- in (gezamenlijke) gebiedsvisie aandacht voor gewenste samenleving, de opgave en wat dit vraagt van betrokken partijen. Naast fysiek aspecten ook sociale aspecten betrekken.

Financiële kengetallen

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 1,4 en een LTV¹ die onder de 75% blijft. De eigen beleidsvoorwaarden waar Pré Wonen aan wil voldoen zijn een ICR van minimaal 1,5 en een LTV die onder de 70% blijft.

De komende vijf jaar zullen we gemiddeld € 29,3 miljoen per jaar investeren in nieuwbouw, € 26,6 miljoen per jaar investeren in renovaties en verbeteringen (inclusief duurzaamheidsmaatregelen) en € 22,9 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 met geborgde leningen. Daarnaast moeten de af te lossen leningen worden geherfinancierd. Onderstaand de geconsolideerde ontwikkeling van de ICR en de LTV.

Financiële kengetallen	Norm	2020	2021	2022	2023	2024
Interest Coverage Ratio	>1,4	1,88	2,14	2,24	2,42	2,31
LTV o.b.v. beleidswaarde	< 75%	41,2%	42,7%	45,9%	48,3%	51,2%

Bron: Wals

In 2019 is door Pré Wonen het portefeuilleplan vastgesteld met een doorloop tot 2040. Vooral nog gaan we ervan uit dat de hierin genoemde ambities gerealiseerd kunnen worden met onze investeringskracht. De ontwikkeling van de LTV laat op korte termijn een stijgend beeld zien, maar blijft onder de norm van maximaal 75%. De ICR stijgt. 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. 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. Minder middelen kan leiden tot andere keuzes dan in onderhavig bod gepresenteerd.

¹ Interest coverage ratio = rentelasten/kasstroom uit exploitatie

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

BIJLAGEN HAARLEM

Ontwikkeling voorraad

Sociale huur

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2029
Goedkoop	1.467	1.390	1.258	1.128	1.020	934	597
Betaalbaar 1	4.098	4.162	4.096	4.207	4.171	4.356	4.354
Betaalbaar 2	733	760	769	800	824	827	1.460
Bereikbaar	1.432	1.371	1.413	1.460	1.488	1.559	1.851
Totaal	7.730	7.683	7.536	7.595	7.503	7.676	8.262

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2029
Herclassificatie naar DAEB		6	5	6	4	6	34
Aankoop en in verhuur		5	5	5	5	5	5
Sloop		-88	-176	-120	-88	0	-120
Verkoop		-11	-11	-12	-13	-13	-45
Nieuwbouw		41	30	180	0	175	692
Totaal		-47	-147	59	-92	173	586

Vrije sector

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2029
Totaal	344	333	324	314	306	294	242

	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2025-2029
Herclassificatie naar DAEB		-6	-5	-6	-4	-6	-34
Verkoop-		-5	-4	-4	-4	-6	-18
Totaal		-11	-9	-10	-8	-12	-52

Nieuwbouw* (bron vastgestelde investeringsbegroting 2020 + SBI)

Ultimo	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2029
Romolenbeek II/Kruidplein		30				
De Groene Linten	13					
Aart van der Leeuw**			152			
Bazellaan**	28		28		85	
Waddenstraat**					90	180
Transformatieopgave						360
Totaal	41	30	180	0	175	692

*de aantallen per jaarschijf zijn gebaseerd op het portefeuilleplan, bij de uitvoering kan dit verschuiven.

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

Energielabels

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2029
A++	255	296	326	506	506	681	1.373
A+	240	179	179	179	178	178	178
A	1.799	1.313	1.314	1.309	1.305	1.302	1.364
B	1.503	1.885	2.086	2.110	2.159	2.155	2.467
C	2.212	2.253	2.081	2.050	2.037	2.033	1.806
D	643	832	724	734	754	752	602
E	738	587	552	480	489	488	380
F	309	255	264	185	182	181	51
G	375	357	274	297	141	140	224
Totaal	8.074	7.957	7.801	7.850	7.750	7.911	8.445

Gemiddelde energetische kwaliteit van voorraad

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2029
Energie-index	1,54	1,54	1,51	1,46	1,42	1,38	1,23
Energielabel	C	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

Overzicht voorgenomen activiteiten

Haarlem 2020-2024

Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
Betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	2
<i>Streefhuurprijsbeleid</i>	<i>2</i>
<i>Huurverhogingsbeleid</i>	<i>3</i>
<i>Incassobeleid</i>	<i>3</i>
<i>Beschikbaarheid</i>	<i>3</i>
Nieuwbouw.....	4
<i>Algemeen</i>	<i>4</i>
<i>Realisatie toevoegende nieuwbouw.....</i>	<i>4</i>
<i>Ongedeelde stad</i>	<i>5</i>
Kwaliteit & duurzaamheid.....	5
<i>Onderhoud en verbetering bestaande woningen</i>	<i>5</i>
<i>Strategie energetische verbetering portefeuille.....</i>	<i>6</i>
<i>Bewoners.....</i>	<i>6</i>
<i>Energetische kwaliteit nieuwbouwwoningen</i>	<i>6</i>
<i>Duurzame energieopwekking.....</i>	<i>6</i>
<i>Warmtenet</i>	<i>6</i>
Bijlagen.....	7
1 <i>Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen</i>	<i>7</i>
2 <i>Overzicht overige wooneenheden.....</i>	<i>7</i>
3 <i>Ontwikkeling portefeuille vrije sector verhuurde woningen</i>	<i>8</i>
4 <i>Nieuwbouw projecten</i>	<i>9</i>
5 <i>Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen op wijkniveau</i>	<i>10</i>
6 <i>Renovatie bestaand bezit.....</i>	<i>11</i>
7 <i>Ontwikkeling energetische kwaliteit totale woningportefeuille</i>	<i>12</i>
8 <i>Financiële kengetallen.....</i>	<i>13</i>

Inleiding

Dit activiteitenoverzicht is de opmaat voor het proces waarbij gemeente, huurdersorganisaties en corporaties komen tot prestatieafspraken. In Haarlem zijn meerjarige kaderafspraken gemaakt voor de periode 2018-2021. Jaarlijks worden deze kaderafspraken geëvalueerd, er worden jaar- en werkafspraken gemaakt voor het volgende jaar en de voortgang van de gemaakte afspraken wordt driemaal per jaar op bestuurlijk niveau besproken.

Nieuwbouw

Net als elke corporatie draagt Elan Wonen eraan bij om te voorzien in voldoende en betaalbare woningen van passende kwaliteit voor onze doelgroep. Vanwege de grote vraag naar betaalbare woningen in Zuid-Kennemerland heeft Elan Wonen in het huidige ondernemingsplan 2017-2021 de duidelijke keuze gemaakt om extra aandacht te besteden aan de doelstelling 'beschikbaarheid'.

De komende vijf jaar resulteert deze keuze in de verwachte oplevering van ruim 900 sociale huurwoningen die voor het overgrote deel betaalbaar zijn voor woningzoekenden in de laagste inkomensgroepen. De meeste woningen worden gerealiseerd op bestaande locaties in Haarlem-Oost en Schalkwijk. Maar Elan Wonen spant zich ook in om, samen met de gemeente, betaalbare nieuwbouwwoningen aan de westkant van de stad te realiseren. Langzamerhand werpt deze inspanning zijn vruchten af.

Duurzaamheid

Verduurzaming van de woningvoorraad is een thema dat steeds prominenter op de agenda staat. Juist op dit thema wordt nauw en actief samengewerkt met gemeente en collega-corporaties. In de komende vijf jaar heeft Elan Wonen voor Haarlem een gemiddeld jaarbedrag van € 4.400.000 gereserveerd. In de vijf jaar daarna loopt dit bedrag op naar € 5.600.000 per jaar. Het gaat daarbij om investeringen in bestaande woningen zoals isolerende maatregelen, aanleg van zonnepanelen en aansluitingen op een warmtenet.

Prognoses en onzekerheden

Dit activiteitenoverzicht is direct afgeleid van de financiële meerjarenprognose 2020-2029 zoals opgesteld in het najaar van 2019 en de halfjaarlijkse actualisatie daarvan, onze 'voorjaarsnota' van mei 2020. Iedere begroting en prognose kenmerkt zich door aannames en onzekerheden. Deze onzekerheden worden groter naarmate een prognosejaar verder in de toekomst ligt. Onzekerheden bij Elan Wonen liggen met name op het gebied van rentestanden, omstandigheden op de verkoopmarkt, doorlooptijden van projecten, prijsontwikkelingen in de bouwsector en overheidsmaatregelen (wetgeving, heffingen en belastingen).

De recente corona-uitbraak brengt nieuwe onzekerheden. Mogelijke gevolgen op bijvoorbeeld huurderiving, vastgoedwaardes of vertragingen / prijsontwikkeling van onderhoud- of bouwwerkzaamheden zijn nog niet meegenomen in de prognoses.

Bijlagen

In de bijlagen van dit activiteitenoverzicht zijn tabellen opgenomen over de verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad in de komende jaren. Hiermee wordt inzicht gegeven in de oorsprong van de verwachte voorraadmutaties en de ontwikkeling in aantallen naar huurprijscategorie, op wijkniveau en energielabel.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Streefhuurprijsbeleid

Elan Wonen voert een streefhuurprijsbeleid waarmee streefhuren met een vast percentage worden afgeleid van de maximale huren volgens het woningwaarderingssysteem. Elan Wonen hanteert daarbij momenteel een streefhuurpercentage van 76%. Het gehanteerde percentage wordt periodiek vastgesteld en is in de afgelopen periode verlaagd. Dit omdat de woningwaarderingspunten van bestaande woningen gemiddeld stijgen, bijvoorbeeld door stijging van WOZ-waardes en 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 woningzoekenden uit de laagste inkomensgroepen.

Huurverhogingsbeleid

De huurinkomsten zijn voor Elan Wonen verreweg de grootste bron van inkomsten. Onze uitgaven stijgen jaarlijks door inflatie. Daarom vinden wij het redelijk om, ook tijdens de huidige corona-crisis, de huurprijzen gemiddeld met inflatie te laten stijgen.

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 huurprijs 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.

Elan Wonen geeft uitvoering aan het Sociaal Huurakkoord. In samenspraak met de Bewonersraad van Elan Wonen is ervoor gekozen de bestaande maatwerkregeling te continueren. Hiermee wordt een oplossing geboden aan huurders met een hoge huur in verhouding tot het inkomen.

Incassobeleid

Het incassobeleid van Elan Wonen is al jarenlang gericht op vroegsignalering. Het aantal huisuitzettingen als gevolg van betalingsachterstanden blijft daardoor beperkt. Sinds dit jaar werken we mee aan het door de gemeente Haarlem geïnitieerde programma 'vroegsignalering schulden'.

Gedurende de corona-crisis bieden we maatwerk aan huurders die door de overheidsmaatregelen in financiële problemen komen. Vaak biedt een coulante betalingsregeling uitkomst. Daarnaast worden momenteel geen huisuitzettingen als gevolg van betalingsachterstanden uitgevoerd.

Beschikbaarheid

Elan Wonen ziet een grote discrepantie tussen de vraag naar comfortabele traploze 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 die wel voldoen aan de vraag vanuit de doelgroep.

Elan Wonen maakt gebruik van de wettelijke mogelijkheid om een deel van de sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een laag middeninkomen (2020: € 43.574). 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 zijn inmiddels verkocht waarbij voorrang werd verleend aan huurders van een sociale huurwoning in de regio. Door deze voorrangsregeling komen 12 huurwoningen in de regio vrij voor nieuwe verhuur.

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 jaren 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 252 sociale huurwoningen, 31 vrije sectorhuurwoning en 68 koopwoningen.
- Louis Pasteurstraat: dit project bevat de sloop van 84 sociale huurwoningen en het realiseren van 119 sociale huurwoningen. Deze ontwikkeling is de afronding van de transformatie van de Boerhaavewijk.

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 samen met de gemeente Haarlem plannen voor het Delftplein in Haarlem, waar Elan Wonen reeds 160 tijdelijke woningen in eigendom heeft. In deze studie wordt ook de westzijde van de locatie betrokken, die op dit moment in eigendom is van de gemeente Haarlem. Zowel bij de Kennemerhal als bij het Delftplein worden omwonenden en andere belanghebbenden door middel van een meedenkgroep betrokken bij de planvorming.

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. In sommige ontwikkelzones is dit percentage sociale huur zelfs vastgesteld op 50%. Hiernaast bestaan er ook nog eerdere afspraken tussen de gemeente en ontwikkelaars over het realiseren van een bepaald percentage sociale woningbouw.

Elan Wonen is in dit kader 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 uitname van sociale huurwoningen uit een nieuwbouwproject aan de Stephensonstraat. Ook is Elan Wonen samen met Pré Wonen in onderhandeling over de uitname van in totaal 150 sociale huurwoningen uit een bredere herontwikkeling van de zuidstrook van winkelcentrum Schalkwijk.

Bij deze gesprekken is de uitnameprijs van de sociale huurwoningen steevast een punt van discussie. Dit als gevolg van de gestegen bouwrijzen, maar ook omdat de gemeente Haarlem de ontwikkelaars geen maximumrijzen meegeeft die zij mogen doorberekenen aan de Haarlemse corporaties. Deze combinatie van factoren leidt tot langdurige onderhandelingen met marktpartijen. Als gevolg hiervan heeft Elan Wonen in mei 2020 nog steeds geen definitieve overeenkomst kunnen sluiten over de uitname van woningen.

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

Elan Wonen denkt ook aan andere mogelijkheden om het aantal sociale huurwoningen te vergroten. Zo wordt momenteel een voormalig betaalkantoor aan de Van Oosten de Bruijnstraat omgebouwd tot een jongerenwoning. Andere mogelijkheden die Elan Wonen onderzoekt zijn het ombouwen van garageboxen en (voormalige) winkelpanden naar woningen en het voorzien van bestaande appartementengebouwen van een extra verdieping (optoppen).

Elan Wonen zet bij nieuwbouwontwikkelingen flink in op burgerparticipatie om te komen tot plannen die op zoveel mogelijk draagvlak kunnen rekenen in hun omgeving.. Voor de nieuwbouw rond De Koepel in Haarlem is daarvoor een *meedenkgroep* geformeerd die in de gelegenheid is gesteld om invloed uit te oefenen op verschillende aspecten van het ontwerp, zoals bebouwingshoogte en positionering van de nieuwe bebouwing.

Ongedeelde stad

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

Eén van beide percelen van Elan Wonen in Haarlem Oost (Baden Powellstraat en Thomas Morestraat) zou een geschikte locatie zijn voor het faciliteren van een vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Doel hiervan is het geven van een sociaaleconomische impuls aan Meerwijk. Elan Wonen verricht op dit moment (mei 2020) een studie naar de mogelijkheden van een CPO en zal zodra hier interne besluitvorming over heeft plaatsgevonden in contact treden met de gemeente Haarlem.

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 (21% 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 92 woningen, waarvan er 17 worden verkocht als kluswoning. De overige woningen blijven, na grootschalige renovatie en energetische verbetering, behouden voor de sociale huurvoorraad.

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, waarbij het uitgangspunt is dat de maandlasten voor huurders gemiddeld verlaagd worden. 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 verwarmingsinstallaties aangepakt (individueel en collectief). 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 is gestart met het verwijderen van gasvoorzieningen binnen de woning (keuken).

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

Bewoners

Bewoners spelen een uitermate belangrijke rol in onze verduurzamingsaanpak. Elan Wonen probeert de overlast voor bewoners te minimaliseren. Eengezinswoningen worden aangepakt als die na huuropzegging even niet verhuurd worden. Ook onderzoeken we de mogelijkheden om werkzaamheden uit te voeren op aanvraag van individuele huurders.

Soms is het verstandiger om verduurzamingsmaatregelen complexmatig uit te voeren. In die gevallen worden werkzaamheden zoveel mogelijk uitgevoerd in samenhang met reguliere onderhoudswerkzaamheden. Bewoners worden betrokken bij de planvorming.

Bewoners hebben veel invloed op de eigen energielasten. De energiebewustheid van bewoners bepaalt in hoge mate of aangebrachte verduurzamingsmaatregelen daadwerkelijk resulteren in de verwachte energiebesparing. Daarom blijft Elan Wonen zich actief inzetten voor het regionale traject waarbij huurders zich kunnen laten informeren door energiecoaches. Deze vrijwilligers zijn opgeleid om met huurders in gesprek te gaan en om in de woning praktische tips aan te reiken.

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 in Haarlem 1372 gasloze huurwoningen met een hoge energetische kwaliteit.

Duurzame energieopwekking

Alle 172 nieuwbouwwoningen in Hof van Leijh worden in 2020 aangesloten op onze installatie voor Warmte Koude Opslag (WKO) in het nabij gelegen Hof van Dumont.

Elan Wonen richt zich in toenemende mate op het aanleggen van zonnepanelen. Zo worden in 2020 op vijf woongebouwen in de Bernadottelaan e.o. in totaal zo'n 1300 panelen geplaatst. Daarnaast is Elan Wonen gestart met huurdersgestuurde aanleg van zonnepanelen op eengezinswoningen. Elan Wonen heeft financiële ruimte om ieder jaar zo'n 2000 zonnepanelen op ongeveer 300 eengezinswoningen te plaatsen. Aan huurders wordt hiervoor een vergoeding in de servicekosten gevraagd. Het uitgangspunt is daarbij dat de huurder een gegarandeerd maar bescheiden financieel voordeel realiseert. Deze aanpak blijkt zeer succesvol. In de eerste vier maanden van 2020 zijn al 294 aanvragen van huurders in Haarlem en Heemstede goedgekeurd.

Warmtenet

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 bijna € 5 miljoen gereserveerd. De aanleg van het totale warmtenet zal gefaseerd plaatsvinden. De woongebouwen van Elan Wonen zijn grotendeels opgenomen in de eerste fase.

Bijlagen

De getoonde prognoses in de bijlagen zijn gebaseerd op diverse aannames en kenmerken zich door onzekerheden. Een belangrijke aanname is handhaving van zowel de huidige wet- en regelgeving als het huidige beleid van de gemeente Haarlem. De prognoses over de jaren 2025-2029 hebben een hogere mate van onzekerheid dan de prognoses over de jaren 2020-2024.

1 Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen

	2020-2024	2025-2029
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen begin periode</u>		
< kwaliteitskortingsgrens	728	517
< lage aftoppingsgrens	2.382	2.817
< hoge aftoppingsgrens	577	676
> hoge aftoppingsgrens	1.099	1.285
	4.786	5.295
<u>Mutaties</u>		
Af: sloop	-244	
Af: liberalisatie	-124	-87
Af: verkoop	-57	-59
Af: overig		
Bij: vervangende nieuwbouw	636	
Bij: nieuwbouw nieuwe locatie	198	
Bij: nieuwbouw nog te verwerven locatie	100	400
Bij: overig		
	509	254
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo periode</u>		
< kwaliteitskortingsgrens	517	480
< lage aftoppingsgrens	2.817	2.567
< hoge aftoppingsgrens	676	584
> hoge aftoppingsgrens	1.285	1.918
	5.295	5.549

2 Overzicht overige wooneenheden

	begin 2020
- 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

	2020-2024	2025-2029
<u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen begin periode</u>	376	529
<u>Mutaties</u>		
Af: sloop		
Bij: liberalisatie	124	87
Af: verkoop	-9	-57
Af: overig		
Bij: vervangende nieuwbouw	35	
Bij: nieuwbouw nieuwe locatie		
Bij: nieuwbouw nog te verwerven locatie	3	
Bij: overig		
	153	30
<u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo periode</u>	529	559

4 Nieuwbouw projecten

		2020-2024	
Huurprijscategorie			
< kwaliteitskortingsgrens		134	
< lage aftoppingsgrens		706	
< hoge aftoppingsgrens		0	
< liberalisatiegrens		94	
> liberalisatiegrens		38	
		<u>972</u>	
Project	Wijk	Verhuur	Verkoop
<u>Vervangende nieuwbouw</u>			
Hof van Leijh	Slachthuiswijk	151	21
Hamelinkstraat	Slachthuiswijk	229	68
Hamelinkstraat fase 3	Slachthuiswijk	54	
Louis Pasteurstraat	Boerhaavewijk	119	
<u>Nieuwbouw nieuwe locatie</u>			
De Koepel	Waarder- en Veerpolder	100	
<u>Nog te verwerven locaties</u>			
Stephensonstraat (Spoorzone Zuidwest)	Houtvaartkwartier	68	
Schoterkwartier	Indische wijk	53	
Verdichten bestaande bouw	-	98	
Onbestemd	-	100	
		<u>972</u>	<u>89</u>

5 Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen op wijkniveau

	begin 2020	sloop & nieuwbouw 2020-2024	inschatting liberalisaties 2020-2024	inschatting verkoopen 2020-2024	ultimo 2024
<u>Centrum</u>					
Oude Stad	22			-22	0
<u>Zuid-West</u>					
Haarlemmerhoutkwartier	59				59
Houtvaartkwartier	174	68	-3		239
Duinwijk	204		-1	-5	198
<u>Oost</u>					
Waarder- en Veerpolder	63	100	-11		152
Amsterdamsewijk	788		-10	-4	774
Slachthuiswijk	484	239			723
Parkwijk	121		-11		110
<u>Noord</u>					
Indischewijk	110	50	-9		151
Ter Kleefkwartier	101			-22	79
Te Zaanenkwartier	35				35
Vogelenwijk	57				57
Delftwijk	310		-9		301
Vondelkwartier	201		-3		198
<u>Schalkwijk</u>					
Europawijk	277		-5	-1	271
Boerhaavewijk	383	35			418
Molenwijk	546		-47	-3	496
Meerwijk	851		-15		836
Nieuwbouw op nog te bepalen locaties		198			198
Aantal sociaal verhuurde woningen	4.786	690	-124	-57	5.295

6 Renovatie bestaand bezit

		2020-2024
Renovatie naar project	Wijk	
Funderingsherstel	Amsterdamsewijk	75
Bellamystraat e.o.	Amsterdamsewijk	60
Spoorwegstraat	Duinwijk	52
Palamedesstraat e.o.	Vondelkwartier	77
Trompstraat e.o	Houtvaartkwartier	39
Claus Sluterweg	Haarlemmerhoutkwartier	60
Florence Nightingalestraat e.o.	Meerwijk	288
		651

7 Ontwikkeling energetische kwaliteit totale woningportefeuille

Energie-label	Energie-index	begin 2020	ultimo 2024	ultimo 2029
<u>Hoog</u>				
A++	t/m 0,60	107	1.079	1.479
A+	0,61-0,80	167	367	470
A	0,81-1,20	1.053	1.776	2.626
B	1,21-1,40	947	1.307	696
<u>Midden</u>				
C	1,41-1,80	1.250	516	342
D	1,81-2,10	584	375	321
<u>Laag</u>				
E	2,11-2,40	668	292	125
F	2,41-2,70	210	85	43
G	>2,71	176	27	6
		5.162	5.824	6.108
Gemiddelde energie-index		1,58	1,11	0,94
Gemiddeld energie-label		C	A	A
Zonnepanelen (m²)		3.100	18.700	
Aardgasvrije woningen (aantal)		120	1.292	

8 Financiële kengetallen

	norm	2020	2021	2022	2023	2024
<u>Daeb-tak</u>						
ICR	> 1,4	2,7	2,9	2,4	2,6	2,3
Dekkingsratio obv marktwaarde	< 70%	16%	17%	22%	24%	26%
Loan to value obv beleidswaarde	< 75%	48%	51%	65%	66%	72%
Solvabiliteitsratio obv beleidswaarde	> 20%	36%	43%	40%	38%	38%
<u>niet-Daeb-tak</u>						
ICR	> 1,8	5 jrs gemiddelde = 1,9				
Dekkingsratio obv marktwaarde	< 70%	35%	33%	30%	28%	27%
Loan to value obv beleidswaarde	< 75%	45%	43%	39%	38%	36%
Solvabiliteitsratio obv beleidswaarde	> 40%	52%	55%	59%	62%	64%



Activiteiten- overzicht

2021

Haarlem

Ymere

Inleiding

In de Woonvisie "Doorbouwen aan een (t)huis" van de gemeente Haarlem staan de grote opgaven voor de stad beschreven. Hoewel de visie dateert van 4 jaar geleden zijn de opgaven onverminderd actueel. Haarlem is geliefd 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?

Samen komen tot prestatieafspraken

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 het komend jaar aan de woonopgave in Haarlem willen en kunnen bijdragen. En hoe wij dat samen met de gemeente, huurdersorganisaties en maatschappelijke partners aan willen pakken. Daarmee leggen we de basis voor prestatieafspraken voor het jaar 2021; het laatste jaar van de meerjarige prestatieafspraken 2018 t/m 2021 "Samen verder".

De gemeente Haarlem zal tegen het einde van dit jaar de woonvisie actualiseren. Dat is wat ons betreft ook aanleiding om het gesprek te starten over onze bijdrage voor de periode na 2021. Ymere wil na 2021 het liefst meerjarige prestatieafspraken maken en wil graag een efficiënt proces van monitoring inrichten om de meerjarige afspraken met elkaar goed te kunnen volgen. Daar willen we graag met elkaar over in gesprek.

Onzekere tijden

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. De crisis veroorzaakt door het Coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben op Ymere. Bijvoorbeeld voor ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Ymere niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.



Huurders kiezen hun nieuwe keuken via de etalage in de modelwoning

Leeswijzer

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

1. Beschikbaarheid van woonruimte
2. Betaalbaarheid van woonruimte
3. Kwaliteit en duurzaamheid
4. Leefbaarheid: buurten en onze huurders
5. Samen drie jaar vooruit

Bijlage 1. Financiële informatie Ymere

Bijlage 2. Toelichting woningvoorraad Haarlem

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 en vraagt om geschikte locaties. Ondertussen maken we werk van andere maatregelen om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten.

Nieuwbouw

We willen graag onze sociale huurvoorraad in Haarlem uitbreiden. Samen met de gemeente en collegacorporaties willen we op de diverse ontwikkelzones in de stad sociale huurwoningen toevoegen. Wij hebben zelf geen ontwikkellocaties in bezit en ook de gemeente Haarlem is maar zeer beperkt grondeigenaar. Samen met de gemeente willen we de juiste voorwaarden stellen aan de locaties, in eigendom van particulieren/ontwikkelaars, om toch sociale huurwoningen toe te kunnen voegen. Dit vraagt van ons investeringscapaciteit die we vrij willen maken. Van de gemeente vraagt dit programmasturing richting grondeigenaren, zodat er ruimte komt om meer sociale huurwoningen toe te voegen. We vragen de gemeente om extra aandacht voor deze werkwijze die voor alle partijen relatief nieuw is. Wij delen graag onze kennis en ervaringen die we elders in ons werkgebied hebben opgedaan over deze manier van ontwikkelen en acquireren.

Doorstroming

We benaderen actief huurders van wie we vermoeden dat de match tussen woning en bewoner beter kan. We willen met name huurders met een hoger inkomen verleiden te verhuizen naar een woning buiten de sociale voorraad. Zo komen er meer woningen beschikbaar voor huurders met een laag inkomen. Ook willen we de financiële passendheid bevorderen; we willen huurders waar het inkomen niet past bij de huurhoogte ('dure en goedkope scheefheid') de kans bieden om te verhuizen naar een meer passende woning. In Haarlem zetten we instrumenten in als Ouder Worden en Prettig Wonen (OWPW).

Actief bestrijden van woonfraude

Een deel van onze mutaties komt voort uit ontbinding van huurcontracten wegens woonfraude. Helaas is woonfraude attractief door de hoge druk op de woningmarkt en relatief lage huren van onze woningen vergeleken met de vrije markt. De woningen die we ontruimen vanwege woonfraude komen weer beschikbaar voor woningzoekenden.

Verkopen en liberalisaties

Verkoop blijft nodig voor onze maatschappelijk noodzakelijke investeringen zoals woningverbetering, nieuwbouw en verduurzaming. Echter gezien de moeilijkheid om in Haarlem nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen, willen we de verkoop van bestaand bezit en liberalisatie van sociale huurwoningen beperken. De woningen die wij nog verkopen, passen niet goed bij onze sociale voorraad of zitten in VvE's waarin we een minderheid hebben.

Terugkoop Koopgarantwoningen

Toevoegingen aan de portefeuille komen ook tot stand door terugkoop van woningen die Ymere in het verleden met een koopgarantregeling heeft verkocht. 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, halen onze taakstelling op dit gebied en willen zorgen voor een goede spreiding over de stad. Aandachtspunt blijft hierbij het belang van de reguliere woningzoekenden. Maken zij nog voldoende kans om een sociale huurwoning te vinden? Dit betekent dat we samen met de gemeente en de huurdersorganisatie de balans tussen bijzondere en reguliere doelgroepen goed in de gaten blijven houden.



We willen doorstroming bevorderen

Woonruimteverdeling

Met onze partners in Haarlem willen we graag verder praten over vernieuwing van de woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland en IJmond. We zien in de stadsregio dat woningzoekenden graag een eerlijkere manier van verdelen willen, waarbij starters en spoedzoekers meer kans maken. Het huidige systeem is niet slecht, maar we zien wel kansen voor verbetering.

Wij bieden Haarlem, haar bewoners en onze huurders:

- Vanaf 2021 investeringscapaciteit om, naast de forse investeringen in het bestaand bezit, 300 woningen toe te voegen, afhankelijk van beschikbare locaties en ontwikkelafspraken.
- Beperking van het aantal verkopen in 2021. We verkopen alleen nog woningen die echt niet passend zijn voor onze doelgroep. Dit is exclusief zo'n 40 woningverkopen na renovatie (m.n. Bavodorp en Rozenprieel).
- Voortzetting van onze inzet voor kwetsbare huurders: urgente groepen, statushouders en mensen die uit de maatschappelijke opvang komen. Daarbij willen we de aantallen zoals we die hebben afgesproken in de contingentenregeling niet verder uitbreiden.
- Voortzetting van de pilot voor het toewijzen aan specifieke beroepsgroepen en gericht toewijzen in het Rozenprieel. We ontvangen positieve signalen en verwachten een positief effect op de leefbaarheid in de wijk.
- Definitief maken van de – pilot – regeling Ouder Worden en Prettig Wonen.
- Huurders met een hoger inkomen in een sociale huurwoning met voorrang laten verhuizen naar een (middeldure) huurwoning.
- Continuering van onze aanpak van woonfraude. Hiermee verwachten we weer een substantieel aantal huurwoningen vrij te krijgen voor de doelgroep.

Dit hebben we nodig:

- Voor het versnellen van de ontwikkellocaties voor sociale woningbouw zal de gemeente in haar anterieure overeenkomsten en bestemmingsplannen ontwikkelaars moeten verplichten om sociale huurwoningen alleen door een toegelaten instelling (Ti) te laten afnemen. Daarmee creëert de gemeente een voorkeursrecht voor corporaties bij de ontwikkelzones in het meedenken over de ontwikkeling en de uitname van de sociale huurwoningen.
- Ymere onderzoekt de mogelijkheid om slecht verhuurbare bedrijfsruimten om te zetten naar huurwoningen om zo huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Bij omzettingen hebben we de hulp nodig van de gemeente (o.a. bij bestemmingswijzigingen).
- Minder stapeling van (landelijke en lokale ambities) met betrekking tot nieuwbouweisen. We willen dat de gemeente kijkt naar de mogelijkheden om planprocedures te versnellen (onder andere ARK).
- 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.
- Een goede verdeling van het huisvesten van de contingenten bijzondere doelgroepen over alle regiogemeenten (zoals beschreven in het pact voor uitstroom). We willen geen uitbreiding van de contingentenregeling.
- Duidelijke afspraken met de gemeente Haarlem om het opsporen van woonfraude te verbeteren. Aandachtspunten zijn: delen van informatie, bestandsvergelijkingen en werken in combiteams.

2. Betaalbaarheid van woonruimte

Er is ons veel aan gelegen het wonen betaalbaar te houden voor de sociale doelgroep. Met ons huurbeleid zorgen we ervoor dat de huurprijs goed afgestemd wordt op de inkomenssituatie van de huidige én de toekomstige huurders

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.

Woonlastenakkoord

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: de woonlastenregeling ofwel het zogenoemde Woonlastenakkoord. In Haarlem willen we deze regeling ook in 2021 weer uitvoeren en zetten we in op een groter bereik van de groepen die het echt nodig hebben.

Huursomstijging

We verhogen de huren maximaal met jaarlijkse huursomstijging van inflatie +1%; deze ruimte hebben we ook het komend jaar nodig om onze ambities op gebied van bijvoorbeeld nieuwbouw en duurzaamheid waar te kunnen maken.

Passend toewijzen

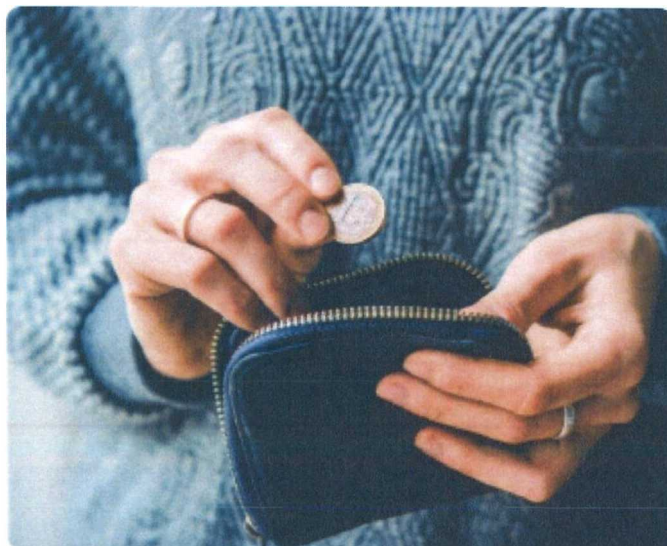
Nieuwe huurders krijgen onze sociale huurwoningen passend toegewezen. Dit betekent dat we aan huurtoeslagontvangers een passende woning toewijzen met een huurprijs die past bij hun inkomen. Huurtoeslagontvangers krijgen voorrang op woningen tot en met de aftoppingsgrens (resp. € 607 en € 651, prijspeil 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.

Schuldhulpverlening

We werken met de gemeente Haarlem intensief samen om te voorkomen dat huishoudens met financiële problemen nog dieper in de schulden komen. Iedere huisuitzetting vinden wij er één te veel. Door tijdige interventies willen we deze schuldproblematiek verder terugdringen. Daarbij is de 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 2021. Daarbij willen we ook andere huishoudens benaderen die door gewijzigde – persoonlijke – omstandigheden ook 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.
- Met ons huurbeleid en jaarlijkse huurverhoging ontzien we de huurders met de laagste inkomens en garanderen we de betaalbaarheid.



Dit hebben we nodig:

- Samenwerking met de gemeente Haarlem en huurdersorganisatie de Waakvlam 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.
- Akkoord voor het opnemen in de prestatieafspraken van de mogelijkheid om de huursom met inflatie + 1% te laten stijgen.



Het teamoverleg in Haarlem

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.

Woningverbetering en verduurzaming

In 2021 zetten we verder in op de verbetering en verduurzaming van onze woningen. Waar mogelijk combineren we beide. Dat is prettig voor de huurders omdat we slechts één keer langs hoeven te komen, en het is ook goedkoper.

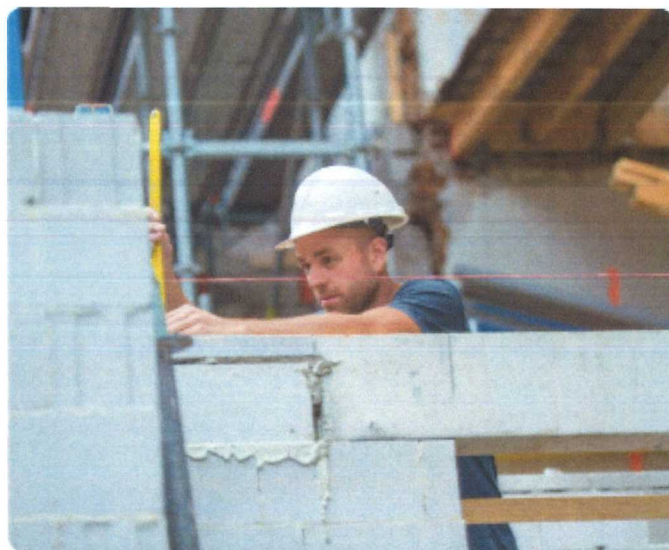
Met de stappen die we in de voorgaande jaren maakten in het verbeteren van onze woningen, komen we inmiddels dicht in de buurt van onze ambitie voor de conditiescore (80% een score 'goed' in 2025). Daarbij merken we wel dat de laatste loodjes het zwaarst wegen, zeker in een stad als Haarlem met veel vooroorlogse woningen in het Centrum. Voor de verduurzaming van woningen zetten we het CO2-pact in. Dit is een aanpak om samen met onze co-makers onze woningen versneld en effectief te isoleren en te ventileren. Daarmee verbeterden we inmiddels de energie-index van 23.000 woningen. We liggen op koers om ons doel – 80% van onze woningen op minimaal energielabel B in 2025 – te halen.

Soms willen onze huurders en VVE's sneller verduurzamen dan wij kunnen. Wij vragen die huurders en kopers om begrip; kostenefficiënt werken betekent namelijk goed plannen en combineren van werkzaamheden.

Energietransitie

Al onze kerngemeenten zijn druk bezig om de energietransitie visie op te stellen. In Haarlem is Schalkwijk één van de wijken die als eerste aangepakt wordt, met het zwaartepunt op het aanleggen van een warmtenet in Meerwijk. Wij werken al een tijd goed samen met onze partners om de businesscase sluitend te krijgen. Onze inzet is om de diverse complexen in dit gebied – gefaseerd – klaar te maken voor het warmtenet. Daar zijn hoge kosten mee gemoeid en is het belangrijk om zorgvuldig naar de aanpak en de planning te blijven kijken.

Wij bieden de mogelijkheid voor onze huurders om met ons zonnepanelen initiatief met onze partners 'Iederzon' zonnepanelen op hun dak te leggen. Huurders kunnen hiermee energie besparen en het draagt bij aan een reductie op de CO2-uitstoot. Ook op onze mutatiwoningen en nieuwbouw plaatsen we waar mogelijk zonnepanelen.



Woningverbetering en verduurzaming

Vooruitlopend op de IVORIM maatregelen van de gemeente (herinrichting van de openbare ruimte met duurzaamheidsambities en voorbereiding op het warmtenet) heeft Ymere de tuinontwerpen voor haar 9 woonblokken op de Braillelaan/Martin Luther Kinglaan en Erasmuslaan aangepast aan deze ambities. In de tuinen worden wadi's aangelegd en er komen waterdoorlatende tegels. Dit in lijn met de uitgangspunten van een duurzame woonomgeving conform de IVORIM eisen.

Veiligheidsborging

Binnen Ymere werken wij met verschillende veiligheidsprogramma's. Een voorbeeld hiervan is het vervangen van loden leidingen. De programma's kunnen zowel ad hoc veiligheidsissues als geplande verbeteringen betreffen in lijn met wet- en regelgeving.

Wij bieden Haarlem, haar bewoners en onze huurders:

- Onderhouds- en renovatieprojecten op verschillende locaties, onder andere Bavodorp en Dirk Schäferstraat. [invoegen foto dirk schäfer] Bijschrift: De vernieuwde gevel in de Dirk Schäferstraat
- Renovatie met funderingsherstel van een deel van onze woningen in het Rozenprieel. We realiseren 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 2020 lagen er meer dan 950 zonnepanelen op onze daken in Haarlem. Ook plaatsen we waar mogelijk zonnepanelen bij mutatiewoningen en nieuwbouwwoningen.
- Integratie van duurzaamheidsmaatregelen in de meerjarenonderhoudsplanning bij VvE's die wij beheren.
- De woningen die gerenoveerd worden, worden in de regel een B-label woning en krijgen aanvullende isolatie, waardoor de woningen in de toekomst makkelijk aan te sluiten zijn op nieuwe warmtebronnen.

Dit hebben wij 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 belangrijke uitgangspunten.
- Om de bijdrage aan de routekaart scherp te krijgen willen wij samen met gemeente en bewoners op CO2-reductie sturen. Het meten van het effect van de maatregelen is belangrijk waarbij de normen voor CO2 reductie helder zijn. Ook het meten van het effect van bewonersgedrag is een belangrijk element.



De vernieuwde gevel in de Dirk Schaferstraat



Renovatie en verduurzaming van woningen in Bavodorp

- Doorgaan met het werken met energiecoaches bij logische contactmomenten zoals woningverbetering en het isoleren van de woningen. 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 Haarlemse huurdersorganisaties en woningcorporaties hierin blijven samenwerken. We willen graag dat de gemeente hier de financier blijft.
- 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.
- Wat betreft zonnepanelen verzoeken wij de gemeente om de welstandsnormen ten aanzien van het plaatsen van zonnepanelen te verruimen.

4. Leefbaarheid: buurten en onze huurders

Samenwerken aan leefbaarheid

De leefbaarheid is in veel Haarlemse wijken waar Ymere woningen heeft, goed. Toch staat in sommige buurten de leefbaarheid onder druk. Dat zijn buurten waar veel sociale huurwoningen staan en waar de afgelopen jaren veel woningen toegewezen zijn aan huurders uit de maatschappelijke opvang en de GGZ. We zien dat in sommige complexen het "opnamevermogen" van huurders "met een rugzakje" bereikt is. Daar willen we het komend jaar extra op letten door bijvoorbeeld de verdere toewijzing aan deze groep huurders in bepaalde complexen te beperken. Om het zelfstandig wonen van deze huurders mogelijk te maken, is goede begeleiding nodig van maatschappelijk werk en zorgpartijen. Een goede regie van de gemeente in de wijkteams is daarvoor onontbeerlijk.



Rondleiding in de opgeknapte woningen aan de Braillelaan

Gerichte investeringen in leefbaarheid

In al onze buurten bewaken onze wijkbeheerders het basisoniveau 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. Met onze complexmonitor kunnen we steeds beter de leefbaarheid van de complexen volgen en daarmee ook bijsturen.

Aanpak van overlast en woonfraude

We maken met onze huurders duidelijke afspraken, die staan in het huurcontract. We handhaven actief op naleving van deze afspraken en grijpen in als dat nodig is. Door proactief en tijdig te interveniëren willen we overlast en woonfraude verder terugdringen. Daarbij hebben we ook de samenwerking met de gemeente nodig, zeker waar het gaat om uitwisseling van gegevens.

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 wij nodig:

- Continueren van de afspraken 'Contingentenregeling', met aandacht voor de evenredige verdeling van bijzondere doelgroepen over de regiogemeenten en het houden aan de gemaakte afspraken.
- 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.
- Betere samenwerking, duidelijke afspraken en evaluatiemomenten met de sociale wijkteams.
- Goede bewonersparticipatie, zoals het oprichten van een bewonerscommissie in complexen waar bijvoorbeeld een renovatie uitgevoerd gaat worden. De Waakvlam kan daar goed in ondersteunen en adviseren.
- 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.
- Opstellen convenant woonfraude en overlast, met als belangrijk onderdeel om beter informatie te kunnen delen.
- Extra inzet op Rozenprieel in het kader van de wijkaanpak in alle facetten van het werk (ook financieel en in co-creatie). De wens is om een bestendige regie te zien vanuit de gemeente. Het gaat onder andere om:
 - Handhaving (meer toezicht, aanpak toegeëigende gronden).
 - Verbeteren openbare ruimte en groen (deels herinrichten, meer groen, eventueel uitruil van gronden).
 - Blijvende en gerichte operationele inzet van de gemeente en politie bij de veiligheids- en ondermijningsaanpak.
 - Gerichte extra inzet van het sociale wijkteam en het opbouwwerk bij het versterken van de sociale cohesie, de integrale complexgerichte aanpak en de ondersteuning van kwetsbare groepen.
 - Convenants afspraken met betrekking tot gegevensuitwisseling en bestandsvergelijking

5. Hoe nu verder? Samenwerken aan nieuwe prestatieafspraken

Na de zomer gaan we met de gemeente en de huurdersorganisatie(s) graag in gesprek over de jaarschijf 2021.

Vanaf 2022 wil Ymere in Haarlem graag prestatieafspraken maken voor een periode van vier jaar en afzien van jaarschijven en het opstellen van een activiteitenoverzicht. Meerjarige afspraken dragen effectiever bij aan een woonvisie die per definitie veel verder vooruitkijkt, en doen meer eer aan de duurzame relatie tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisaties. Het is dan wel belangrijk om goed te monitoren, periodiek de voortgang te bespreken met elkaar en bij te sturen waar nodig.



Bijlage 1. Financiële informatie

Toelichting financiële kengetallen

Ymere wil 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 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:

- Interest Coverage Ratio (ICR): geeft aan hoe vaak de corporatie haar rente kan betalen uit de operationele kasstromen (norm: >1,4x).

Vermogensratio's:

- Solvabiliteit: de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen in beleidswaarde (norm: >20%).
- Loan-to-Value: de verhouding tussen de beleidswaarde en de leningportefeuille (norm: <75%).
- 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 leningvolume.

Financiële kengetallen (geconsolideerd)	Norm*	Prognose 2019	2020	2021	2022	2023	2024
ICR geconsolideerd	min. 1,40	1,77	1,82	1,95	1,88	2,21	2,92
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (%)	min. 20%	46	45	45	45	43	43
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (%)	max. 75%	51	52	52	52	52	54
Loan to value o.b.v. marktwaarde (%) dekkingsratio	max. 70%	21	21	21	20	20	19
WSW geborgd leningenvolume ultimo jaar incl liquiditeitsbuffer (x miljoen euro)**	max. 3.500	3.369	3.315	3.345	3.412	3.399	3.414

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*	Prognose 2019	2020	2021	2022	2023	2024
ICR geconsolideerd	Min. 1,40	1,61	1,64	1,71	1,61	1,91	1,96

*Normstellers: Aw en WSW. De normen staan in het gezamenlijke beoordelingskader Ww/WSW (2018) en gelden op dit moment. Indien 'nvt' dan is er geen norm voor opgenomen in het beoordelingskader.

**Het leningenvolume is inclusief 360 miljoen euro liquiditeitsbuffer op dit moment (2019) en exclusief niet door WSW gewaarborgde leningen (ca 50 miljoen euro in 2019)

Dit Activiteitenoverzicht beschrijft de inzet van Ymere in Haarlem voor 2021. De cijfers in deze Bijlage gaan over de periode vanaf 2021 tot en met 2024. De gehanteerde aantallen en percentages zijn gebaseerd op onze laatste dPi (de prospectieve informatie), opgesteld voor 2020-2024. De aantallen en percentages zijn daarom een prognose. De doorkijk kent na 2021 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 € 100 miljoen positief. Dit betekent dat er gemiddeld op jaarbasis ruim € 20 miljoen meer wordt geïnvesteerd dan dat de verkoop oplevert.

Investeringen: € 114 miljoen

Desinvesteingen: - € 14 miljoen

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.

Bijlage 2. Toelichting woningvoorraad Haarlem

Woningvoorraad Stichting Ymere

Ontwikkeling woningvoorraad

	Haarlem 2020 - 2024	Haarlem 2019 - 2023	Totaal Kerngebied**
Aantal woningen 31-12-2019	8.774	N.v.t.*	73.827
DAEB-huurwoningen 31-12-2019	8.361	N.v.t.*	68.110
Niet-DAEB-huurwoningen 31-12-2019	413	N.v.t.*	5.717
Sociale huurwoningen 31-12-2019 (bij benadering)	8.469	N.v.t.*	70.051
2020 - 2024			
Nieuwbouwwoningen totaal	12	12	2.418
Nieuwbouw DAEB-huurwoningen	12	12	2.400
Nieuwbouw Niet-DAEB-huurwoningen	0	0	18
Terugkoop koopgarantwoning	26	34	97
DAEB-huurwoning	23	34	89
Niet-DAEB-huurwoning	3	0	8
Sloop t.b.v. nieuwbouw	0	0	-125
DAEB-huurwoning	0	0	-125
Niet-DAEB-huurwoning	0	0	0
Verkoop woningen regulier & renovatie koop	-48	-113	-1.660
Verkoop DAEB-huurwoningen	-43	-107	-1.527
Verkoop Niet-DAEB-huurwoningen	-5	-6	-133
waarvan na renovatie	-42	-54	-240
Mutatie voorraad	-10	-67	730
Aantal woningen 31-12-2024	8.764	N.v.t.*	74.557
DAEB-huurwoningen 31-12-2024	8.353	N.v.t.*	68.947
Niet-DAEB-huurwoningen 31-12-2024	411	N.v.t.*	5.610
Totale mutatie DAEB woningvoorraad	-8	-61	837
Liberalisaties (bij benadering)	-20	-25	-365
Sociale huurwoningen 31-12-2022 (bij benadering)	8.441	N.v.t.*	70.523

*Aantal woningen 31-12-2019 en 31-12-2024 worden alleen weergegeven op basis van data FMP 2020-2024.

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

Aan:
Huurlersvereniging De Waakvlam,
voorzitter Maurice Harroud

Gemeente Haarlem,
wethouder Wonen Marie-Thérèse
Meijs

Van:
Ymere, regiomanager Gerrie Blok

juni 2020