

Activiteiten- overzicht



Haarlem 2022 t/m 2025

Ymere

Inleiding

Haarlem heeft recent een nieuwe woonvisie opgesteld; “Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis”. Deze visie beschrijft de vele opgaven waar de stad de komende jaren voor staat. Belangrijke opgaven die onverminderd groot blijven: voldoende betaalbare woningen voor woningzoekenden, huisvesting van kwetsbare doelgroepen, de transitie naar een duurzame stad en zorgen voor vitale en veerkrachtige wijken.

Uitdagende maatschappelijke opgaven

Deze maatschappelijke opgaven zijn groot en tegelijkertijd hebben we beperkte middelen tot onze beschikking. Daarom moeten we gezamenlijk prioriteiten stellen om te zorgen dat we toekomstbestendige keuzes maken die elkaar versterken en zo tot heldere en haalbare afspraken komen. Zo zorgen we als Ymere, samen met collega-corporaties, de gemeente, de huurdersorganisaties en andere partners in de stad dat bewoners van Haarlem een zo optimaal mogelijk woongenot ervaren.

Focus vanuit Ymere perspectief

Als Ymere blijven we met veel inzet werken aan het verhuren van betaalbare woningen om mensen met een bescheiden inkomen in Haarlem en andere gemeenten in ons werkgebied een goed thuis te geven. Het woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam is groot en de wachtlijsten voor de sociale huurwoningen zijn lang. Het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare woningen is wat ons betreft prioriteit nummer één. Dit vraagt om focus en intensieve samenwerking met onze partners. Het helpt ons en Haarlem om regelmatig samen met stakeholders in de stad te spreken over prioriteiten en de inzet van middelen en op regelmatige basis kennis én ervaringen uit te wisselen.

Nieuwe meerjarige afspraken

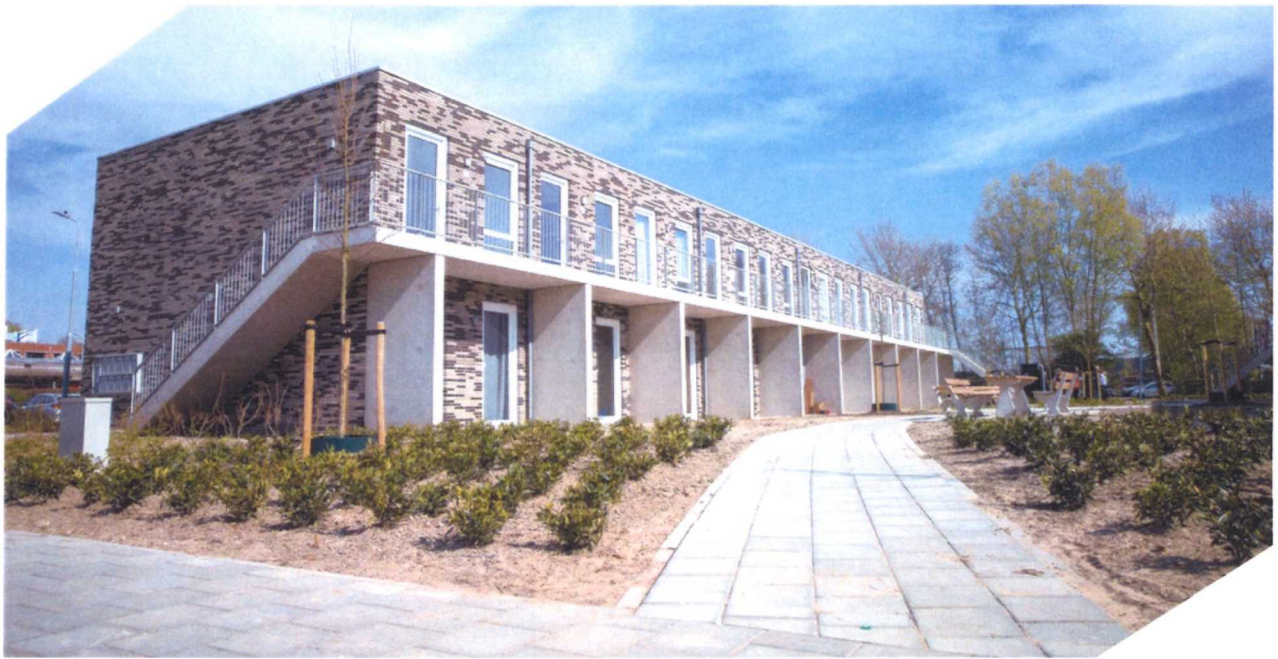
We hebben met de huurdersorganisaties, de gemeente, Pré Wonen en Elan Wonen afgesproken om dit jaar meerjarige prestatieafspraken af te sluiten die voor vier jaar gelden. Deze nieuwe manier van samenwerken is gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Zo hebben we meer tijd en ruimte om ons te focussen op het gezamenlijke resultaat en onze collectieve én individuele bijdragen over een periode van vier jaar, in plaats van een intensief jaarlijks terugkerend onderhandelingstraject gericht op de korte termijn. Het is belangrijk dat we afspraken tussentijds goed blijven volgen en bewaken, daarmee kunnen we ook aan de gemeenteraad van Haarlem laten zien in hoeverre we de afgesproken doelen behalen. Mochten er grote wettelijke wijzigingen (voorbeeld: verhuurdersheffing of Wet Eenmalige Huurverlaging) of andere actualiteiten opspelen die impact hebben op de gemaakte afspraken dan moet de mogelijkheid er zijn afspraken op bepaalde punten te herzien.

Leeswijzer

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

Bijlage 1. Financiële informatie en cijfers Ymere



Flexwoningen aan de Kajmunkweg in Hoofddorp

1. Beschikbaarheid van woonruimte

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen in Haarlem. De gemiddelde wachttijd is ruim 9 jaar en loopt verder op. Het is dus noodzakelijk om de beschikbaarheid te vergroten. Naast eigen projectontwikkeling willen we toe naar nieuwe vormen van samenwerking om zo onze woningproductie verder te vergroten en te versnellen.

Nieuwbouw

We willen graag onze sociale huurvoorraad in Haarlem transformeren. Dat doen we door nieuwe en meer passende sociale huurwoningen toe te voegen, maar ook niet-passende woningen te verkopen. Per saldo zetten we in op groei. Wij hebben geen eigen ontwikkellocaties in bezit en ook de gemeente Haarlem is beperkt grondeigenaar. Sociale huurwoningen kunnen wel toegevoegd worden als de gemeente Haarlem de juiste voorwaarden stelt aan locaties die in eigendom zijn van particulieren/ontwikkelaars. Wij kunnen dan (investerings)capaciteit vrijmaken om:

- Sociale huurwoningen turn-key aan te kopen van ontwikkelaars.
- In samenwerking met de marktpartijen en gemeenten locaties tot ontwikkeling brengen, waarbij wij een deel van de sociale huurwoningen realiseren en/of afnemen.

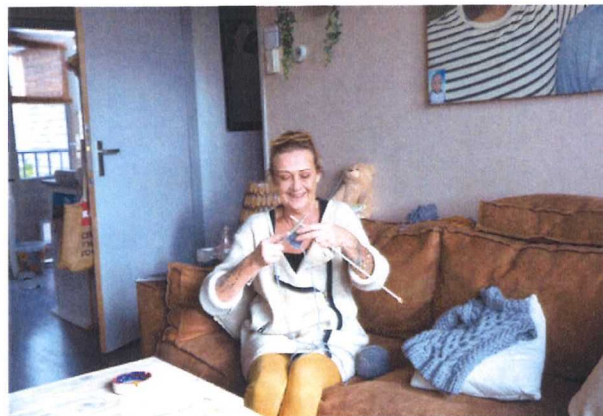
Flexwonen

Ymere ziet het toevoegen van flexwonen als passende oplossing voor spoedzoekers - een grote groeiende groep mensen die snel een woning zoeken, maar geen urgentiestatus hebben. We willen op deze manier de komende jaren jaarlijks 100 tot 150 tijdelijke woningen toevoegen in ons werkgebied. Het type huurcontract (tijdelijk/permanent) is afhankelijk van het product en de locatie. Het gaat om woningen die voor een periode van minimaal 15 jaar op een locatie kunnen worden geëxploiteerd. Voor Haarlem zien we kansen in een aantal ontwikkelzones om met flexwonen alvast de ontwikkeling op gang te brengen (ook wel placemaking genoemd) en hierdoor ook specifieke doelgroepen te helpen zoals (her)starters, statushouders of zelfs senioren. Met flexwonen kunnen we potentiële bewoners alvast warm laten draaien voor het toekomstige woongebied, kunnen de huidige eigenaren en bewoners van het gebied alvast wennen aan nieuwe buren. Maar nog belangrijker; we realiseren op zeer korte termijn extra woningen. Omdat deze woningen een beperkte exploitatieduur hebben, vinden we het belangrijk dat ze verplaatsbaar en/of demontabel zijn voor hergebruik. Het zijn dus ook duurzame en innovatieve woningen.

Inzetten op doorstroming

Ymere bevordert de doorstroming om te zorgen dat huurders zo passend mogelijk wonen. Om sociale huurwoningen beschikbaar te maken voor huurders met een laag inkomen, verlenen we voorrang aan huurders met een hoger inkomen die hun sociale huurwoning willen verruilen voor een vrijesectorwoning. Hierbij zetten we ook de online

verhuismijder in. Dit is een online vragenlijst op onze website die passende verhuismogelijkheden laat zien per situatie. Bij verkoop van een deel van onze woningen (m.n. renovatieprojecten) waarop meerdere biedingen komen krijgen kandidaten die een sociale huurwoning achterlaten de gelegenheid om het hoogste bod te evenaren. Hier hebben we in een eerste pilot in Amsterdam mooie successen mee bereikt. Ook doet Ymere mee aan verhuisregelingen voor ouderen die op zoek zijn naar een woning die beter past bij hun levensfase, zoals de verhuismijder en in Haarlem de regeling 'Ouder Worden, Prettig Wonen'. Ook zijn we benieuwd naar de doorstromingseffecten van de doelgroepenverordening vanuit de Gemeente Haarlem.



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. Door onze aanpak van woonfraude en onrechtmatig woninggebruik maken we meer sociale huurwoningen vrij voor nieuwe huurders. Onder normale omstandigheden (geen Corona) gaat dat om zo'n 40 tot 45 leegkomende woningen per jaar in Haarlem.

Terugkoop Koopgarantwoningen

Toevoegingen aan de portefeuille komen ook deels tot stand door terugkoop van woningen die Ymere in het verleden met een koopgarantregeling heeft verkocht. In Haarlem verwachten we in de periode 2021 t/m 2025 ca. 15 van dit soort woningen terug te kopen, die we in principe sociaal gaan verhuren zodat deze weer beschikbaar komen voor de doelgroep.

Verkopen en liberalisaties

We zetten verkoop en liberalisaties vooral in als middel om onze sociale huurportefeuille meer passend te maken voor onze doelgroep en om in een aantal wijken, zoals het Rozenprieel en het oostelijke deel van de stad, te differentiëren. Dit betreft woningen die groot en duur zijn en niet passen bij onze sociale huurportefeuille. Zo passen de villa's in Haarlem Zuid niet bij onze doelgroep en willen we deze graag complexgewijs verkopen. De opbrengsten gebruiken we voor de ontwikkeling en realisatie van nieuwe, duurzame sociale huurwoningen in Haarlem die beter passend zijn voor onze doelgroep. Om renovatieprojecten te bekostigen zijn we genoodzaakt om een beperkt aantal woningen te verkopen bij een renovatieaanpak of funderingsherstel. Voor de periode 2021 t/m 2025 becijferen we:

- Verkoop van bestaand bezit; 5 á 10 woningen.
- Liberalisaties; 20 á 25 woningen.
- Verkoop na renovatie of funderingsherstel; 40 á 45 woningen.

Woonruimteverdeling

We vinden het belangrijk dat woningzoekenden – en met name starters en spoedzoekers – een eerlijkere kans maken op een woning. Onlangs is de woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland en IJmond vernieuwd. We vinden het belangrijk om dit systeem regelmatig tegen het licht te houden en te bekijken of het geoptimaliseerd kan worden. Bij de evaluatie en optimalisatie letten we goed op de verhouding van de toewijzing aan de reguliere doelgroep, dit sluit goed aan bij de wensen vanuit de huurdersorganisatie De Waakvlam.

Wat bieden wij?

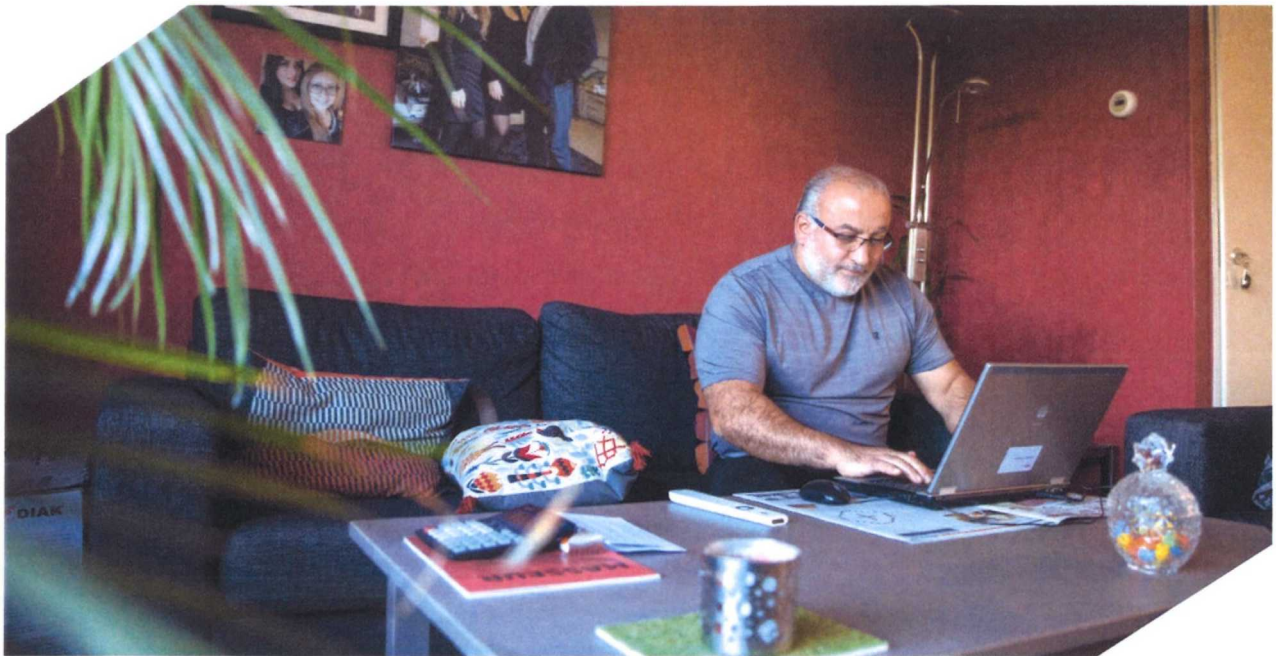
De komende jaren zetten wij ons als Ymere op de volgende manieren in om de beschikbaarheid in Haarlem te verbeteren:

- Vanaf 2026 voegen we zo'n 50 tot 75 nieuwe sociale huurwoningen per jaar toe aan onze portefeuille in Haarlem tot 2030.
- Capaciteit beschikbaar stellen om vanaf 2022 circa 60 tot 80 flexwoningen te kunnen realiseren voor de doelgroep die met spoed een woning zoekt in de ontwikkelzones.
- Inzet op doorstroommatches in Haarlem.
- Bestrijding woonfraude; zo'n 40 woningen beschikbaar krijgen.
- Terugkoop Koopgarant; zo'n 15-20 woningen t/m 2025.

Wat hebben wij nodig?

De komende jaren verwachten wij van andere partijen inzet op de volgende punten om de beschikbaarheid in Haarlem te verbeteren:

- 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 en eigen grondposities in het meedenken over de ontwikkeling en de turn-key aankoop van de sociale huurwoningen. Samen met de gemeente willen we nadenken over gewenste programma, aantallen en ontwerp. Daarvoor willen we vroegtijdig als gesprekspartner aan tafel zitten.
- Een constructief gesprek over de groeiambities van Haarlem uitgaande van realistische en haalbare bouwprognoses vanuit de gemeente. We moeten als corporaties aan de voorkant duidelijke verwachtingen geven over onze inzet (ook onderling) voor nieuwe sociale huurwoningen. De gemeente moet er met duidelijke voorwaarden en een professioneel en gestructureerd proces voor zorgen dat we sneller betaalbare woningen beschikbaar kunnen maken voor de doelgroep.
- Voor flexwonen in de ontwikkelzones hebben we locaties nodig met een (tijdelijke) woonbestemming en mogelijkheden voor een verkorte ruimtelijke ordening procedure. De gemeente zorgt voor de vergunningen, openbare ruimte en infrastructuur.
- Medewerking vanuit de gemeente Haarlem om niet passend bezit (zoals de villa's in Haarlem Zuid) af te kunnen stoten en de opbrengsten aan te wenden om weer passend bezit toe te voegen.
- Voldoende woningen worden door alle deelnemende corporaties beschikbaar gesteld voor de regeling 'Ouder Worden en Prettig Wonen'. Een bijdrage aan de verhuiskosten door de gemeente Haarlem helpt om het succesvol te maken.
- 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

De betaalbaarheid van woningen voor de sociale doelgroep staat bij ons hoog in het vaandel. Met ons huurbeleid zorgen we dat de huurprijs goed afgestemd wordt op de inkomenssituatie van de huidige én de toekomstige huurders binnen onze doelgroep. We blijven flexibel en houden ten alle tijden rekening met (nieuwe) wettelijke richtlijnen vanuit de Rijksoverheid met betrekking tot de betaalbaarheid voor huurders.

Passend toewijzen

Bij nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen houden we rekening met de geldende passendheidsgrenzen. Dit betekent dat we een huurder een passende woning toewijzen met een huurprijs die past bij het inkomen van zijn/haar huishouden. Zij krijgen voorrang op woningen tot en met de aftoppingsgrens (resp. € 633,25 en € 678,66, prijspeil 2021). Wij verhuren minimaal 70% van ons sociale aanbod in Haarlem passend aan huurders die recht hebben op een huurtoeslag. Het merendeel van de overige woningen wordt aangeboden aan huishoudens behorend tot de EU-doelgroep.

Woonlastenakkoord

Specifieke aandacht voor huurders die langdurig op het sociaal minimum zitten en een huur betalen boven de aftoppingsgrenzen is belangrijk. We willen hen tegemoetkomen met huurverlaging. Met de Wet Eenmalige Huurverlaging wordt dit in 2021 landelijk geregeld. Aangezien dit om een eenmalige actie gaat, willen we de mogelijkheid behouden om ook de komende jaren deze huurverlaging voor een specifieke doelgroep samen met de gemeente Haarlem te kunnen organiseren. Hiervoor gebruiken we t.z.t de woonlastenregeling, ofwel het zogenoemde Woonlastenakkoord als uitgangspunt. Om dit te realiseren is intensieve samenwerking nodig: met actieve inzet van ons als woningcorporatie en ook van verschillende afdelingen van de gemeente (o.a. werk en inkomen).

Inkomensafhankelijke huuraanpassing

We houden rekening met de inkomenssituatie van onze huurders. Huurders die naar verhouding veel huur betalen in relatie tot hun inkomen, krijgen geen of een beperkte huurverhoging. Huurders die meer verdienen krijgen meer huurverhoging. We sluiten aan op de meest recente wetgeving. Dat betekent dat meer groepen in aanmerking komen voor inkomensafhankelijke huuraanpassing. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging valt buiten de huursomberekening omdat er in Haarlem sprake is van krapte op de markt. Om noodzakelijke investeringen in onze Haarlemse woningvoorraad te kunnen bekostigen en als Ymere de begroting sluitend te krijgen zijn we genooddaakt huren te verhogen. De inkomensafhankelijke huurverhoging stelt ons in staat om dit heel gericht te doen, bij huurders die het meest draagkrachtig zijn, zo ontzien we huurders die minder daadkrachtig zijn.

Huursomstijging

In Haarlem zijn veel noodzakelijke investeringen in nieuwbouw of herstructurering nodig. Om de investeringen te kunnen bekostigen willen we de mogelijkheid behouden om de huren gemiddeld maximaal met jaarlijkse huursomstijging van inflatie +1% te verhogen. Deze ruimte is nodig om onze ambities op gebied van bijvoorbeeld nieuwbouw en duurzaamheid waar te maken. Wel zorgen we dat de huur betaalbaar blijft voor al onze huurders, dit doen we door rekening te houden met de draagkracht van huurders.

Schuldpreventie en -hulpverlening

Met gerichte acties voorkomen we 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. Dit doen we via een preventieve 'vroegsignalering schulden'-aanpak. Ook heeft Ymere een regeling om via de Wet Tijdelijke Huurkorting maatwerk te leveren en de huurprijs van zelfstandige sociale of vrije sector woningen tijdelijk te verlagen of te bevriezen of te informeren over de mogelijkheden om te verhuizen naar een passende woning. Huurders zullen eerst een beroep op de gemeentelijke woonkostentoeslag doen en een goede samenwerking met de gemeente Haarlem is cruciaal. Daarom gaan we graag in gesprek met de gemeente om te zorgen dat de criteria van woningcorporaties goed aansluiten op de woonkostentoeslag vanuit de gemeente.

Wat bieden wij?

De komende jaren zetten wij ons op de volgende manieren in om huurders van Ymere in Haarlem een betaalbare woning te kunnen (blijven) bieden:

- Woningen die passen bij het inkomen en huishoudgrootte van de huurder. In Haarlem wijzen we minimaal 70% van de sociale huurwoningen passend toe aan huurders die recht hebben op huurtoeslag.
- Uitvoering van het Woonlastenakkoord voor de komende jaren – als dit niet landelijk geregeld wordt - om zo nieuwe dure scheefheid op te lossen.
- Blijven inzetten op betaalbaarheid: met ons huurbeleid en jaarlijkse huurverhoging ontzien we de huurders met de laagste inkomens en garanderen we betaalbaarheid voor de huurders binnen onze doelgroep.
- Aantal huurders met schulden en aantal huisuitzettingen door huurachterstand verder beperken. Door vroegsignalering en maatwerk via de Wet Tijdelijke Huurkorting.
- Inzet van onze kennis en expertise op het gebied van betaalbaarheid, voornamelijk vanuit onderzoeken, pilots en initiatieven uit andere gemeenten in ons werkgebied.

Wat hebben wij nodig?

De komende jaren zetten wij ons op de volgende manieren in om huurders van Ymere in Haarlem een betaalbare woning te kunnen (blijven) bieden:

- 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.
- Samenwerking met de gemeente Haarlem en huurdersorganisatie de Waakvlam bij de uitvoering van het Woonlastenakkoord.
- Akkoord voor het opnemen in de prestatieafspraken van de mogelijkheid om de huursom met inflatie + 1% te laten stijgen.
- Voor schuldpreventie en -hulpverlening is samenwerking met de gemeente Haarlem belangrijk, bijvoorbeeld bij dreigende huisuitzetting moeten de maatschappelijke diensten meteen in actie kunnen komen. We willen met de gemeente – aanvullend op het landelijke convenant vroegsignalering – duidelijke afspraken maken in de vorm van Eropaf.



Gerenoveerde woningen Braillelaan, Haarlem

3. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Voor onze huurders zijn onderhoud en veiligheid de basis van een goede woning. Die twee zaken moeten op orde zijn. We verbeteren de kwaliteit van onze woningen op een zo duurzaam mogelijke toekomstbestendige manier.

Woningverbetering en verduurzaming

De komende jaren zetten we verder in op de verbetering en verduurzaming van onze woningen. Waar mogelijk combineren we beide. Dat is prettiger voor de huurders omdat we slechts één keer langs hoeven te komen én is ook goedkoper. Met de stappen die we in de voorafgaande jaren maakten in het verbeteren van onze woningen, hebben we inmiddels onze ambitie voor de conditiescore (80% een score 'goed') in Haarlem gehaald en dit niveau willen we graag handhaven de komende jaren.

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. We maken flinke vorderingen in de energieprestaties van onze woningen. Wij zijn er voorstander van om naast de indicator 'energie-index' de indicator CO2-reductie te gebruiken omdat die laat zien wat het daadwerkelijke effect is van verduurzaming. Wij werken o.a. in Weesp en Amsterdam met een gezamenlijke CO2-monitor. We bespreken graag onze ervaringen hiermee met onze Haarlemse partners.

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

Ook verkennen we de komende periode hoe we klimaatadaptatie kunnen meenemen bij onderhoudsinvesteringen in onze bestaande voorraad en bij de realisatie van nieuwbouw.

Energietransitie

De gemeente Haarlem heeft de transitievisie warmte opgesteld. In die visie is het warmtenet Meerwijk één van de belangrijkste focusgebieden. Ymere richt zich specifiek op het warmtenet Meerwijk om daar te leren en het verschil te maken. Dat betekent dat we focus moeten houden en niet tegelijkertijd andere wijken met warmtenetten aan de slag kunnen. We vinden het heel belangrijk om bij de energietransitie samen met de huurdersorganisatie De Waakvlam en huurders op te trekken. We merken dat er veel vragen bij hen leven en draagvlak niet vanzelfsprekend is. Daarnaast blijft ons uitgangspunt dat de energietransitie geen negatieve financiële consequenties heeft voor onze huurders.

Veiligheidsborging

Binnen Ymere werken wij met verschillende veiligheidsprogramma's en doen we periodiek proactief vooronderzoek. De programma's kunnen zowel ad hoc veiligheidsissues als geplande verbeteringen betreffen in lijn met wet- en regelgeving. Een voorbeeld hiervan is het vervangen van loden leidingen. Op basis van vooronderzoek verwachten we de komende periode geen grote veiligheidsissues in de gemeente Haarlem.

Wat bieden wij?

De komende jaren werken wij op de volgende manieren aan de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad van Ymere in Haarlem:

- Het op orde houden van de kwaliteit van onze woningen met regulier onderhoud. In 2026 heeft minimaal 80% van onze woningen een goede conditiescore (CVO-score).
- Projectmatige woningverbetering en/of renovaties aan het Bavodorp, Rozenprieel, Sterrenbuurt, Junoplantsoen, Vaartstraat, Kerklaan en Havenplein.
- Borging van de veiligheid van onze woningen met aandacht voor o.a. sanering loden leidingen en asbest (indien risico's wordenesignaleerd).
- Verdere verduurzaming van het bestaand bezit:
 - CO2-pact; verduurzaming meenemen bij regulier onderhoud.
 - Aanbieden van zonnepanelen.
 - Deelname aan het warmtenet Meerwijk.

Wat hebben wij nodig?

De komende jaren verwachten wij van andere partijen inzet op de volgende punten om kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad te borgen:

- Samen met Pré en Elan en met de huurdersorganisaties betrokken blijven bij de energietransitie, waarbij de gemeente Haarlem de regie voert, ook in het betrekken van de wijkbewoners.
- Financiële tegemoetkoming van de gemeente bij duurzaamheidsinvesteringen. We krijgen o.a. de businesscase van het warmtenet Meerwijk vooralsnog niet dicht gerekend. Daarom zijn er andere middelen nodig om de energietransitie te kunnen realiseren. Zo geven sommige gemeenten 5.000,- euro subsidie op de aansluitkosten voor de overstap naar de andere bron.
- Lobby vanuit de gemeente naar Den Haag voor om de kosten van de energietransitie omlaag te krijgen.



4. Leefbaarheid: complexen, buurten en onze huurders

Naast beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen is ook de leefbaarheid van de woonomgeving belangrijk. Bewoners moeten prettig kunnen samenleven in een complex of buurt. Op de meeste plekken in Haarlem gaat dat goed, toch staat de leefbaarheid in sommige complexen en buurten onder druk. Waar sprake is van toenemende overlast en onveiligheid, willen we samen met stakeholders gericht aan de slag. Daar is meerjarige inzet en een gezamenlijke aanpak van corporaties en stakeholders – zoals gemeenten en zorgpartijen – voor nodig.

Inzet op leefbaarheid en aanpak overlast

We zijn samen verantwoordelijk voor leefbaarheid en het aanpakken van overlast. Als woningcorporatie zorgen we dat onze huurders de afspraken (o.a. woonfraude, overlast) die in het huurcontract staan naleven. In Ymere-complexen bewaken onze wijkbeheerders het basisniveau van schoon, heel en veilig. Aanvullend investeren we in complexen waar het nodig is extra door intensief beheer of een complexgerichte aanpak. We maken dit soort keuzes op basis van data-gedreven inzichten en onderzoeken, in combinatie met signalen uit de praktijk.

In specifieke buurten is echter betere afstemming tussen gemeente, politie, collega-corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen nodig. Hierbij helpt een jaarlijkse schouwronde en het benoemen van hotspot-buurten en concrete acties samen met de gemeente, zorgpartijen en collega-corporaties, waarbij de gemeente de regie neemt. Mogelijke acties zijn extra handhaving vanuit de gemeente en vanuit woningcorporaties kunnen we als het nodig is via extra beheermaatregelen overlast proberen te verminderen of via instroom te sturen op de bewonerssamenstelling, zoals bijvoorbeeld bij het Rozenprieel.

Taakstelling instroom kwetsbare groepen

Het aantal kwetsbare huishoudens in corporatiewoningen zal blijven toenemen. Voor deze groep is specifieke aandacht nodig. Dit vraagt extra aandacht van woningcorporaties rondom toewijzing en betere afstemming met de gemeente en zorgpartijen.

Zoals afgesproken in de Contingentenregeling en Pact van uitstroom huisvest Ymere maximaal 30% van de taakstelling voor kwetsbare doelgroepen. Het verhuurproces voor deze specifieke doelgroepen kan verbeterd worden. Door het proces – inclusief de wachtlijsten – via Woningnet te laten verlopen wordt het maken van de juiste match makkelijker en nauwkeuriger. Hiervoor is inzet van en afstemming tussen woningcorporaties, gemeente, zorgpartijen en Woningnet nodig.

In de afgelopen jaren zijn in sommige complexen en buurten veel kwetsbare doelgroepen komen wonen. Ook merken we dat een steeds grotere groep bewoners extra aandacht nodig heeft die wij als woningcorporatie niet kunnen bieden. Samen met collega-corporaties hebben we een belangrijke signalerende functie en kijken we aandachtig waar kwetsbare doelgroepen het best geplaatst kunnen worden. Wijkteams en zorgpartijen spelen een belangrijke proactieve rol in de begeleiding en bemiddeling van (doelgroep)bewoners om overlast te beperken.

Wat bieden wij?

De komende jaren werken wij op de volgende manieren aan de leefbaarheid en het woongenot in wijken en complexen in Haarlem waar Ymere veel bezit heeft:

- Samenwerking met sociale wijkteams, waarbij wij een signalerende rol vervullen in specifieke buurten en complexen waar de leefbaarheid onder druk staat
- Afstemming met collega-corporaties over het huisvesten van kwetsbare doelgroepen en doelgroepen met een zorgbehoefte (wonen en zorg) op basis van een reguliere sociale huurwoning.
- Voortzetting van de gebiedsgerichte aanpak in het Rozenprieel en eventueel andere buurten op basis van een jaarlijkse afstemming met de gemeente, zorgpartijen en collega-corporaties.

Wat hebben wij nodig?

De komende jaren verwachten wij van andere partijen inzet op de volgende punten om de leefbaarheid van de complexen van Ymere en buurten met veel bezit:

- Regie van de gemeente op onderstaande punten:
 - Op korte termijn (2022) realisatie en implementatie van een convenant woonfraude en overlast, om beter informatie te kunnen delen en vergelijken.
 - Continueren van de afspraken Contingentenregeling en Pact van uitstroom, Ymere is verantwoordelijk voor maximaal 30% van de taakstelling.
 - Begeleiding vanuit gemeente en zorginstellingen voor zittende huurders die extra aandacht of zorg nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen.
 - Een proactievere rol van het Sociaal Wijkteam (richting welzijnsinstellingen) bij problematieken in complexen/ buurten op het gebied van kwetsbare bewoners (o.a. eenzame bewoners, probleemgezinnen en ouderen).
 - Regierol rondom langer zelfstandig wonen, door o.a. beschikbaar stellen van WMO-voorzieningen, het op peil houden/brengen van maatschappelijke instellingen en up-to-date houden van de wachtlijst voor rolstoelwoningen. o Aanwijzen van schouwlocaties op het gebied van schoon, heel en veilig, inclusief afspraken over vervolgaanpak en (tussentijdse)evaluaties.
- Aanvullend blijft voor het Rozenprieel bestendige regie vanuit de gemeente noodzakelijk met extra inzet in het kader van de wijkaanpak (financieel en in co-creatie). Het gaat onder andere om:
 - Handhaving en gerichte inzet van politie (meer toezicht, aanpak toegeëigende gronden en veiligheids- en ondermijningsaanpak).
 - Verbeteren openbare ruimte (deels herinrichten, meer groen, eventueel uitruil van gronden).
 - Gerichte extra inzet van het Sociaal Wijkteam voor o.a. versterken van sociale cohesie, de integrale complexgerichte aanpak en de ondersteuning van kwetsbare groepen.
- Aanvullend willen we graag dat De Waakvlam:
 - In specifieke buurten/complexen BCs ondersteunt bij de signaalfunctie rondom leefbaarheid issues en overlastproblematiek en hiervoor een aanspreekpunt heeft bij het Sociaal Wijkteam
 - Ons ondersteunt en adviseert bij de invulling van bewonersparticipatie, zoals het oprichten van een bewonerscommissie in complexen waar bijvoorbeeld een renovatieproject uitgevoerd gaat worden en/of de leefbaarheid onder druk staat.

Bijlage 1. Financiële informatie en Cijfers Ymere

Dit Activiteitenoverzicht beschrijft de inzet van Ymere in Haarlem voor 2022 t/m 2025. De cijfers in deze bijlage gaan over de periode vanaf 2021 tot en met 2025. De gehanteerde aantallen en percentages zijn gebaseerd op onze laatste dPi (de prospectieve informatie), opgesteld voor 2021-2025. 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

In de prognoses zien we in Haarlem dat de sociale voorraad nagenoeg gelijk zal blijven tussen 2021 en 2025. Dit is het gevolg van het doorzetten van de verlaagde verkoopopgave in Haarlem. Zoals u eerder in dit overzicht kon lezen willen wij graag investeren in de nieuwbouw van sociale huurwoningen in Haarlem. Wij zijn op dit moment samen in gesprek over geschikte en betaalbare locaties daarvoor en onderzoeken tegelijkertijd de mogelijkheden tot verdichting. Dit is vooralsnog niet in de dPi2020 opgenomen. Het saldo investeren versus desinvesteren (verkoop) is in Haarlem met € 99 miljoen positief. Dit betekent dat er gemiddeld op jaarbasis 20 miljoen meer wordt geïnvesteerd dan dat verkoop oplevert. In Haarlem staat de komende jaren een aantal grote renovatieprojecten gepland waarin we dit terug zullen zien. Mogelijk zijn de investeringen in nieuwbouw nog van invloed op dit getal. De gesprekken worden hierover nog gevoerd.

Financiële ratio's

Corporaties worden jaarlijks beoordeeld volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Deze beoordeelt corporaties op onderstaande financiële ratio's, te weten de ICR, LTV, Solvabiliteit en dekkingsratio daarnaast is er maximum gesteld aan het te borgen vreemd vermogen. Sinds deze dPi is de beleidswaarde geïntroduceerd als vervanger voor de bedrijfswaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de berekening van de marktwaarde. Dit zijn: beschikbaarheid (doorexpluiten), betaalbaarheid (sociaal huurbeleid), kwaliteit (langjarig onderhoud) en beheer (sociale activiteiten). De (lagere) waarde die ontstaat is de beleidswaarde. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde vertegenwoordigt de maatschappelijk bestemming. De beleidswaarde is daarmee een marktwaarde met een beleidsbeklemming. De ratio's in het kort:

Kasstroomratio's:

1) ICR: Hoe vaak de corporatie haar rente kan betalen uit de operationele kasstromen (norm: >1,4x).

Vermogensratio's:

2) Solvabiliteit: De omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen in beleidswaarde (norm: >15%).

3) Loan-to-Value: De verhouding tussen de beleidswaarde en leningportefeuille (norm: <85%).

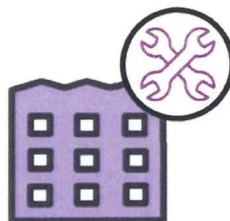
4) Dekkingsratio: De verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand (op basis van marktwaarde) en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen (norm: <70%).

Vreemd vermogen:

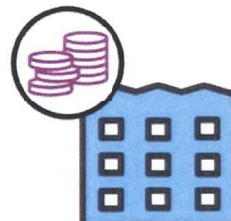
5) Het WSW geborgd lening volume is gemaximaliseerd op €3,5 miljard.

Investerings versus desinvesterings

Investerings:
€ 113 M



Desinvesterings:
- € 14 M



Saldo:
€ 99 M

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*		2021	2022	2023	2024	2025
ICR geconsolideerd	min. 1,40	1,80	1,92	1,80	2,14	2,21	2,37
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (%)	min. 15%	51	52	51	50	51	51
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (%)	max. 85%	47	46	47	48	47	46
Dekkingsratio (%)	max. 70%	35	33	32	30	28	25
WSW geborgd leningenvolume ultimo jaar incl liquiditeitsbuffer (x miljoen euro)	max. 3.500	3.371	3.370	3.396	3.434	3.445	3.434

*De normen staan in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW (2020) en gelden op dit moment. Indien 'n.v.t.' dan is er geen norm voor opgenomen in het beoordelingskader.

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 met inachtneming van de nieuwe Achtervang overeenkomsten tussen het WSW, VNG en de Gemeenten.

Disclaimer

De dPi is een simulatie van ons huidige beleid onder de huidige marktomstandigheden. Op totaalniveau geeft dit een goede inschatting van onze meerjarige ontwikkeling. Echter, het blijft een inschatting en een vertaling van ons huidige beleid op een bepaald moment in de tijd. Projectplanning en marktomstandigheden wijzigen. Hoe verder in tijd des te groter is dus de mate van onzekerheid in onze dPi-prognose. Dit geldt ook voor een overzicht op gemeenteniveau. Op gemeenteniveau is de meerjarige ontwikkeling de best mogelijke inschatting, maar zeker geen harde richtlijn. Indien de marktomstandigheden wijzigen, dan zal er gedurende het jaar bijgestuurd worden om alsnog onze bedrijfsdoelstellingen te behalen. De richtlijnen en kaders waarin wij ons beleid uitvoeren zijn de vastgelegde prestatieafspraken en de vastgestelde dPi op totaalniveau. Het doel is om aan deze kaders te voldoen.

Woningvoorraad Stichting Ymere

Ontwikkeling woningvoorraad

	Haarlem 2021-2025	Haarlem 2020-2024	Totaal Kerngebied**
Aantal woningen 31-12-2020	8.723	N.v.t.*	72.905
DAEB-huurwoningen 31-12-2020	8.307	N.v.t.*	67.272
Niet-DAEB-huurwoningen 31-12-2020	416	N.v.t.*	5.720
Sociale huurwoningen 31-12-2020 (bij benadering)	8.436	N.v.t.*	69.473
2021 - 2025			
Nieuwbouwwoningen totaal	25	12	2.427
Nieuwbouw DAEB-huurwoningen	25	12	2.427
Nieuwbouw Niet-DAEB-huurwoningen	0	0	0
Terugkoop koopgarantwoning	19	26	50
DAEB-huurwoning	16	23	43
Niet-DAEB-huurwoning	3	0	7
Sloop t.b.v. nieuwbouw	0	0	-239
DAEB-huurwoning	0	0	-232
Niet-DAEB-huurwoning	0	0	-7
Verkoop woningen regulier & renovatie koop	-46	-48	-1.598
Verkoop DAEB-huurwoningen	-43	-43	-1.473
Verkoop Niet-DAEB-huurwoningen	-3	-5	-125
waarvan na renovatie	-42	-42	-240
Mutatie voorraad	-2	-10	640
Aantal woningen 31-12-2025	8.721	N.v.t.*	73.545
DAEB-huurwoningen 31-12-2025	8.305	N.v.t.*	67.975
Niet-DAEB-huurwoningen 31-12-2025	416	N.v.t.*	5.570
Totale mutatie DAEB woningvoorraad	-2	-8	765
Liberalisaties (bij benadering)	-20	-20	-350
Sociale huurwoningen 31-12-2025 (bij benadering)	8.414	N.v.t.*	69.888

*Aantal woningen 31-12-2010 en 31-12-2025 worden alleen weergegeven op basis van data FMP 2021-2025.

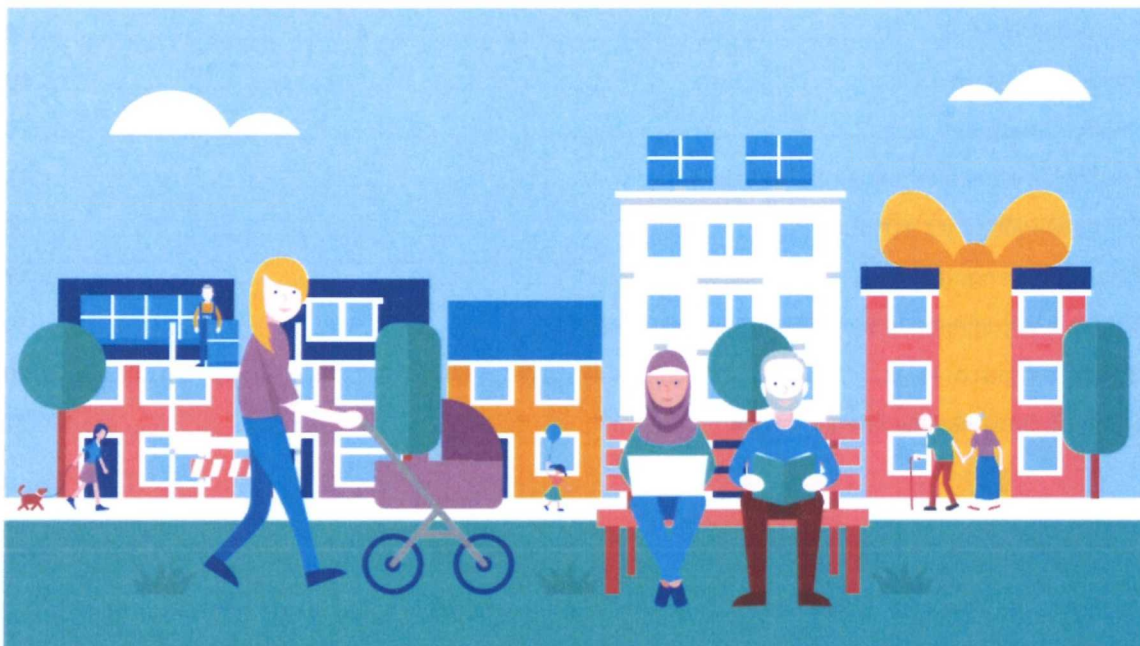
**Onder kerngebied Ymere wordt verstaan de gemeenten: Amsterdam, Almere, Haarlem, Haarlemmermeer, Weesp en Gooise Meren.

Aan:
Huurdersvereniging De Waakvlam,
voorzitter Teo Veringa

Gemeente Haarlem,
wethouder Wonen Marie-Thérèse Meijs

Van:
Ymere, regiomanager Gerrie Blok

juni 2021



Bod van Pré Wonen 2022-2024 aan de gemeente Haarlem

Wat doet Pré Wonen
en wat is van anderen nodig

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Ontwikkeling en benutting voorraad	4
Betaalbaarheid	8
Inclusieve wijken	10
Kwaliteit vastgoed	13
Excellente dienstverlening aan huurders	15
Samenwerking met partners	16
Financiële kengetallen.....	17
Bijlage 1 Wijzigingen in de voorraad gespecificeerd	19
Bijlage 2 Wijkcores	20
Bijlage 3 Ontwikkeling Energie-Index	21

Inleiding

'Iedereen een fijn thuis' is de titel van het ondernemingsplan van Pré Wonen. Onze activiteiten zijn dan ook daarop gericht. In dit bod benoemen we onze inzet om bij te dragen aan de lokale woonvisie vanuit de keuzes die we hebben gemaakt in het ondernemingsplan.

De ambities in het ondernemingsplan gelden voor het hele werkgebied, per gemeente kan de lokale invulling anders zijn; de lokale woonvisie verschilt en de lokale kansen, mogelijkheden en drempels verschillen.

In dit bod staat vermeld waar wij ons in 2022-2025 extra op richten. We kiezen voor een langere periode; de opgaven waar we aan werken bestrijken een langere periode, waardoor de activiteiten gericht zijn op doelen die verder in de tijd liggen en zeker niet in een jaar gerealiseerd worden. Dit sluit eveneens beter aan bij de meerjarige prestatieafspraken die we willen maken. Reguliere werkzaamheden worden niet vermeld, wel uitgevoerd.

Een belangrijk aspect om resultaat te bereiken, is in elke gemeente uitgaan van de opgave en handelen naar het behalen van het (gedeelde) doel. Niet alleen de inzet van Pré Wonen, ook de wederkerigheid van de gemeente en betrokkenheid van andere organisaties is hierbij noodzakelijk.

De basis van het bod is voor elke gemeente hetzelfde. Daarna volgt een deel met specifieke acties van Pré Wonen in de betreffende gemeente en wat daarvoor nodig is.

De betrokkenheid van onze Bewonerskern bij het bod is ook dit jaar digitaal geweest. Het concept bod is voorgelegd en eventuele vragen vanuit de huurdersorganisatie zijn naar tevredenheid beantwoord. Haar betrokkenheid bij het opstellen van Prestatieafspraken wordt gelukkig weer zoals in 2019 en voorgaande jaren ingevuld, met (fysieke) bijeenkomsten; de huurdersorganisatie is een volwaardige gesprekspartner in het overleg tussen gemeente, huurdersorganisatie(s) en corporatie(s).

Juni 2021

Ontwikkeling en benutting voorraad

De druk op de woningmarkt in de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond is onverminderd groot en wordt in een aantal gemeenten groter. In de koopmarkt stijgen de prijzen; er is behoefte aan meer goedkopere koopwoningen. Dan is de stap van sociale huurwoning naar een koopwoning makkelijker te maken en komen er weer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de doelgroep.

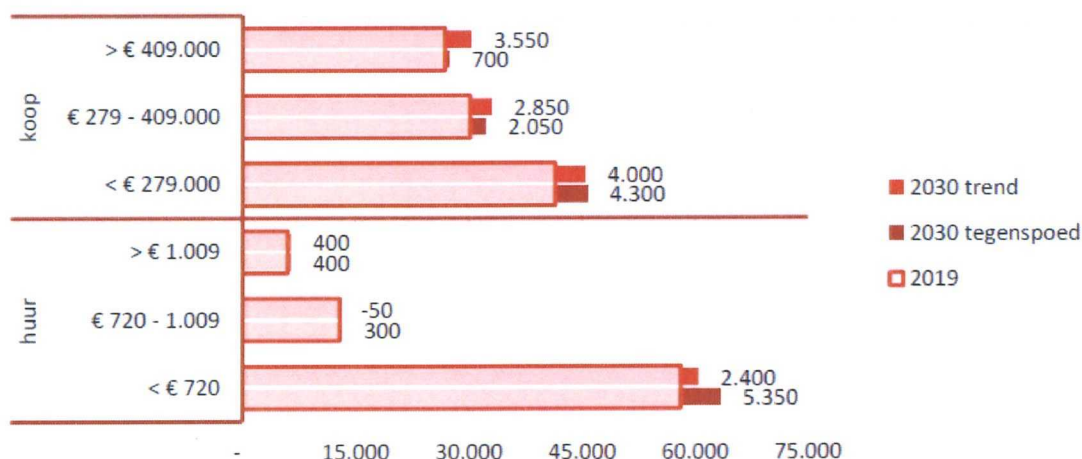
Voor een aantal mensen kan een woning in de vrije sectorhuur een oplossing bieden als ze niet meer in de sociale huur terecht kunnen. Ook aan deze woningen is binnen ons werkgebied een tekort, zodat ook deze doorstroming onvoldoende plaatsvindt.

Specifiek voor de sociale voorraad geldt dat ouderen langer thuis blijven wonen, er een uitstroom is naar de sociale huurwoningen vanuit maatschappelijke instellingen en de verwachting is dat het aantal statushouders toeneemt. Kortom er zijn meer woningen nodig, zowel koop- als huurwoningen in verschillende prijsklassen. Doorstroming kan zo gestimuleerd worden en huishoudens kunnen naar een goed c.q. beter passende woning verhuizen.

Opgave voor uitbreiding voorraad

Onderstaand schema toont de ontwikkeling van de additionele woningbehoefte in Zuid-Kennemerland en IJmond. De behoefte aan extra sociale huurwoningen komt duidelijk naar voren. In elke gemeente komt naar voren dat het met name gaat om woningen voor ouderen en voor starters.

Ontwikkeling van de additionele woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond; prijsklassen



Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

Wat bieden we

Pré Wonen wil de komende 4 jaar minstens 1200 sociale huurwoningen toevoegen in haar werkgebied. Dit doen we via herstructurering met mogelijke verdichting, nieuwbouw op nieuwe locaties en door uitname van sociale huurwoningen in projecten van marktpartijen. Ook transformatie van "andersoortig" vastgoed en het toevoegen van tijdelijke woningen zien we als mogelijkheden om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden. Over dit aantal willen we met betrokken partijen commitment hebben, in elk geval over de start van de bouw. De spreiding van deze extra woningen over de verschillende gemeenten zal afhankelijk zijn van de lokale mogelijkheden. Ook het type woning en voor welke doelgroepen zal mede bepaald worden door de

lokale behoefte. Uitgangspunt is wel dat woningen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, nu en in de toekomst. Dat houdt in dat bv. een 3-kamerwoning zowel geschikt moet zijn voor ouderen als voor jongeren en er geen specifiek doelgroep gebonden elementen aangebracht worden. Bij het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten voor (een mix van) doelgroepen (bv. niet-zelfredzamen of wonen en zorg) passen we dit uitgangspunt ook toe. Dit betekent goede afspraken maken met de betrokken organisaties die ondersteuning bieden. In de onlangs gepubliceerde 'Afspraken bestuurlijk overleg wonen voor ouderen' (Actiz, Aedes, VNG, ZN en de ministeries BZK en VWS) wordt aangegeven dat wonen in samenhang met zorg één van de meest urgente vraagstukken op dit moment is en dat deze urgentie de komende jaren nog sterk zal toenemen. Alle reden om samen met gemeente en zorgorganisatie afspraken te maken over de omvang van deze opgave en hoe deze op te pakken. Deels zal dit een voortzetting zijn van reeds gestarte projecten.

Waar nodig zal Pré Wonen een trekkersrol nemen om invulling te geven aan de opgave voor sociale huur in een ontwikkelingszone. Hiermee willen we ook invulling geven aan 'Samen en anders'*.

In onderstaande tabel is de verwachte bijdrage van Pré Wonen voor de ontwikkeling van de voorraad in de gemeente weergegeven. Dit is exclusief eventuele acquisitie. In bijlage 1 staat sloop/nieuwbouw verder toegelicht.

Ontwikkeling voorraad Haarlem (per 31-12)

Sociale huur

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Totaal	7.743	7.635	7.634	7.702	7.785	7.934	8.619

Toelichting wijzigingen

Herclassificatie naar DAEB	9	3	0	1	1	13
Sloop	-112	-48	-112	-81	0	-192
Verkoop	-10	-10	-10	-29	-7	-56
Nieuwbouw	0	49	187	152	126	847
Aankoop	5	5	3	40	29	73
	-108	-1	68	83	149	685

Vrije sector

Totaal	350	333	327	324	322	318	251
---------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Toelichting wijzigingen

Herclassificatie naar DAEB	-9	-3	0	-1	-1	-13
Verkoop	-8	-3	-3	-1	-3	-54
	-17	-6	-3	-2	-4	-67

bron: portefeuilleplan 2020

*Pré Wonen heeft in vervolg op de stakeholdersbijeenkomsten voor het Ondernemingsplan, initiatief genomen om met de 3 Haarlemse corporaties, marktpartijen en de gemeente te onderzoeken hoe we de bouwproductie in Haarlem in een versnelling kunnen krijgen. Als we blijven doen wat we deden, gaat het onvoldoende snel.

Wat vragen we

- Proces
 - o Het versnellen van de fase van planontwikkeling door vast te houden aan vooraf afgesproken uitgangspunten. Laat zien dat je daar ook op aanspreekbaar bent;
 - o Processen en inrichting van de bouwproductie. Ieder vanuit eigen deskundigheid en verantwoordelijkheid en gericht op een integraal stedelijke aanpak. Aanspreekbaar zijn op gemaakte afspraken is hierbij essentieel;
 - o Versnellen van procedures (wijziging bestemmingsplan en afgeven van bouwvergunning). Hier met elkaar afspraken over maken;
 - o Mogelijkheid tot en alle medewerking voor de realisatie van de in de bovenstaande tabel genoemde aantallen nieuwbouw en aankoop;
 - o
- Inhoud
 - o Een verschuiving van overleg naar meer afgestemde acties. Resultaten kunnen hierdoor eerder worden bereikt;
 - o Uitgaan van een integraal stedelijke aanpak en niet van het elke keer opnieuw benoemen van uitgangspunten per project;
 - o Realistische afspraken over toepassen parkeernormen bij verdichten;
 - o Beschikbaarheid van locaties voor sociale woningen. Daar waar de gemeente geen eigen grond heeft, maakt zij zich hard voor de positie van corporaties bij de locatie en het vastleggen van afspraken hierover met de betrokken marktpartij;
 - o Transparante verdeling van beschikbare locaties;
 - o Voor de sociale sector betaalbare grondprijzen;
- Relatie
 - o Invulling van de samenwerking tussen verschillende partijen (corporatie, gemeente, marktpartij,...) gericht op het effectiever samenwerken in de bouwproductie. Ieder vanuit eigen deskundigheid en verantwoordelijkheid en gericht op een integraal stedelijke aanpak. Aanspreekbaar zijn op de gemaakte afspraken is hierbij essentieel;
 - o Met zorg- en welzijnspartijen de mogelijkheid van nieuwe woonconcepten onderzoeken.

Randvoorwaarden

- De bereidheid van betrokken partijen om te komen tot een andere manier van samenwerking om zo meer en sneller woningen toe te voegen;
- Beschikbaarheid van locaties tegen een betaalbare prijs voor permanente en tijdelijke huisvesting;
- De gemeente houdt zich aan de afspraken over het percentage sociale woningen bij nieuwbouwprojecten zoals verwoord in woonvisie c.q. regionaal woonakkoord.

Opgave voor betere benutting voorraad

Nieuwe toewijzingen worden gedaan volgens het principe van passend toewijzen. Inkomen/huurprijs en huishoudensgrootte/woninggrootte spelen hierbij een rol. In de bestaande voorraad komt het regelmatig voor dat een huishouden niet passend woont, de woning is te groot, te klein of past niet meer bij het inkomen. Hoe groot de omvang is, weten we niet echt. Wijzigingen in huishouden of inkomen zijn niet bij ons bekend. Om onze sturingsmogelijkheden te vergroten, zullen we samen met de gemeente naar oplossingen moeten zoeken om meer inzicht te krijgen en op basis daarvan naar mogelijkheden te kijken om doorstroming te stimuleren.

Wat bieden we

Met specifieke regelingen stimuleren we verhuizingen om meer passend te wonen. Te denken is aan de regeling 'Ouder worden, prettig wonen' in Haarlem.

Om meer senioren te verleiden naar een beter passende woning, zet Pré Wonen hier proactief op in. Woonconcepten zoals 'Woning delen' en 'Onder de pannen' blijven we waar mogelijk inzetten.

We voeren het gesprek met zorgorganisaties over de mogelijkheden van wonen en zorg in bestaande en nieuwe woningen om passende huisvesting te krijgen en doorstroming te stimuleren.

Huurders van Pré Wonen die nu een sociale huurwoning huren en hebben aangegeven dat zij een voor verkoop gelabelde mutatiewoning van ons willen kopen, krijgen voorrang bij het kopen van die woning tegen taxatiewaarde. In de huidige markt is dit zeer gunstig voor onze huurders. Op deze manier bevorderen we de doorstroming en komt er een sociale huurwoning beschikbaar voor de doelgroep.

In het kader van herijking woningtoewijzing wordt onderzocht of huishoudens die in aanmerking willen komen voor een vrije sectorwoning voorrang kunnen krijgen wanneer zij een sociale huurwoning achterlaten.

Wat vragen we

- Partijen (bv sociale wijkteams) delen signalen met elkaar wanneer ouderen toe zijn aan een meer passende woning. Zij kunnen dan proactief benaderd worden om de mogelijkheden te bespreken;
- Met gemeente en marktpartijen die woningen realiseren in de koop of vrijesectorhuur de mogelijkheden verkennen om bij toewijzing voorrang te geven aan die huishoudens die een (grote), sociale huurwoning achterlaten. Voor ouderen hier ook zorg- en welzijnspartijen bij betrekken om de behoefte aan zorg en andere ondersteuning gelijk mee te nemen;
- Samen met de gemeente en andere corporaties zoeken naar creatieve oplossingen om door betere benutting van de voorraad de wachtlijsten te verkleinen. Hierbij niet alleen naar het vastgoed kijken, ook naar belemmerende factoren zoals bv. kostendelersnorm;
- De monitor woonruimteverdeling wordt nu vooral ingezet als jaarverantwoording. Door ook tussentijds de woonruimteverdeling te monitoren, is er eerder zicht op de trends in de toewijzingen en wat dat betekent voor toewijzingen aan regulier woningzoekenden en aan bijzondere doelgroepen. Zo nodig maken gemeente en corporaties nadere afspraken om bij te sturen als bv. de regulier woningzoekenden in de knel komen.

Randvoorwaarden

- De afspraak in het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 om de doorstroming te bevorderen wordt concreet ingevuld door woningen toe te voegen en verhuisstromen te faciliteren. Hierbij wordt tevens onderzocht hoe in samenspraak met corporaties en marktpartijen de doorstroming vanuit de sociale huur naar de marktsector bevorderd kan worden;
- Gemeente denkt en werkt mee aan pilots om de voorraad beter te benutten, hiervoor wordt de mogelijkheid van pilots binnen de verordening ingezet.

Betaalbaarheid

Een betaalbare woning is belangrijk voor onze doelgroepen, de huishoudens met een kleine beurs. De betaalbaarheid van een woning is echter niet alleen afhankelijk van de huurprijs, ook de energielasten spelen een rol. Daarnaast blijkt de betaalbaarheid van het wonen voor de lagere inkomens vooral bepaald te worden door de woonlastenquote; het percentage dat de woonlasten uitmaakt van het inkomen. Daarmee is betaalbaarheid van het wonen ook een zaak voor de rijksoverheid.

Wat bieden we

In het portefeuilleplan is vastgelegd dat (op termijn) 80% van de sociale huurwoningen in het werkgebied onder de tweede aftoppingsgrens blijft. Dit is vertaald in een gematigd huurbeleid met een gemiddelde streefhuur van 74% van maximaal redelijk op basis van WWS-punten. Zo kan een huurder voldoende geld overhouden voor andere levensbehoeften. Tevens kan Pré Wonen met dit huurbeleid voldoende investeringsruimte creëren om ook andere doelstellingen uit haar ondernemingsplan te kunnen realiseren. Dit huurbeleid continueren we.

Ook het maatwerk bij huurders die in betalingsproblemen komen, handhaven we.

Door de druk op de woningmarkt kunnen ook huishoudens met een middeninkomen steeds moeilijker een betaalbare woning vinden. Pré Wonen heeft een beperkt voorraad vrijesectorwoningen en richt zich op betaalbare woningen voor de doelgroepen.

Binnen de regelgeving is er enige ruimte voor vrije toewijzing van sociale huurwoningen aan middeninkomens. Pré Wonen maakt hier gebruik van om ook de iets hogere inkomens een sociale huurwoning toe te wijzen. Nu wordt minstens 90% van de woningen toegewezen aan huishoudens onder de inkomensgrens van € 44.655 (prijspeil 2021), dat betekent een vrije ruimte van maximaal 10%. In 2022 komen er mogelijkheden om lokaal afspraken te maken over de vrije toewijzingsruimte tussen 7,5 en 15%. Pré Wonen wil hier gebruik van maken om ook betaalbare woningen beschikbaar te stellen aan de huishoudens met een middeninkomen met name om de veerkracht van een buurt te versterken.

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de voorraad in huurklassen weergegeven.

Haarlem (per 31-12)

Sociale huur*	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Goedkoop	1.309	1.055	903	699	613	523	301
Betaalbaar 1	4.170	4.182	4.199	4.285	4.281	4.324	4.503
Betaalbaar 2	722	774	855	947	1.021	1.109	1.426
Bereikbaar	1.542	1.624	1.677	1.771	1.870	1.978	2.389
	7.743	7.635	7.634	7.702	7.785	7.934	8.619
Vrije sector	350	333	327	324	322	318	251

bron: portefeuilleplan 2020

* goedkoop < € 442,46
Betaalbaar 1 < € 633,25
Betaalbaar 2 < € 678,66
Bereikbaar < € 752,23

Wat vragen we

- De inzet vanaf 2022 van de vrije toewijzingsruimte vast te leggen in de op te stellen prestatieafspraken;
- In de prestatieafspraken vast te leggen dat de corporaties de gelegenheid krijgen om gebruik te maken van de wettelijke ruimte om een huursomstijging van maximaal 1% boven inflatie te realiseren.

Randvoorwaarden

- Het huidige huurbeleid van Pré Wonen kan gecontinueerd worden als de huidige ambities ten aanzien van het toevoegen van woningen en op het gebied van onderhoud en duurzaamheid gelijk blijven;
- Het effect op de financiële ratio's van de huurbevriezing van dit jaar blijft binnen de marges. Als er opnieuw vergelijkbare maatregelen worden genomen, wordt ook het huidige huurbeleid tegen het licht gehouden.

Inclusieve wijken

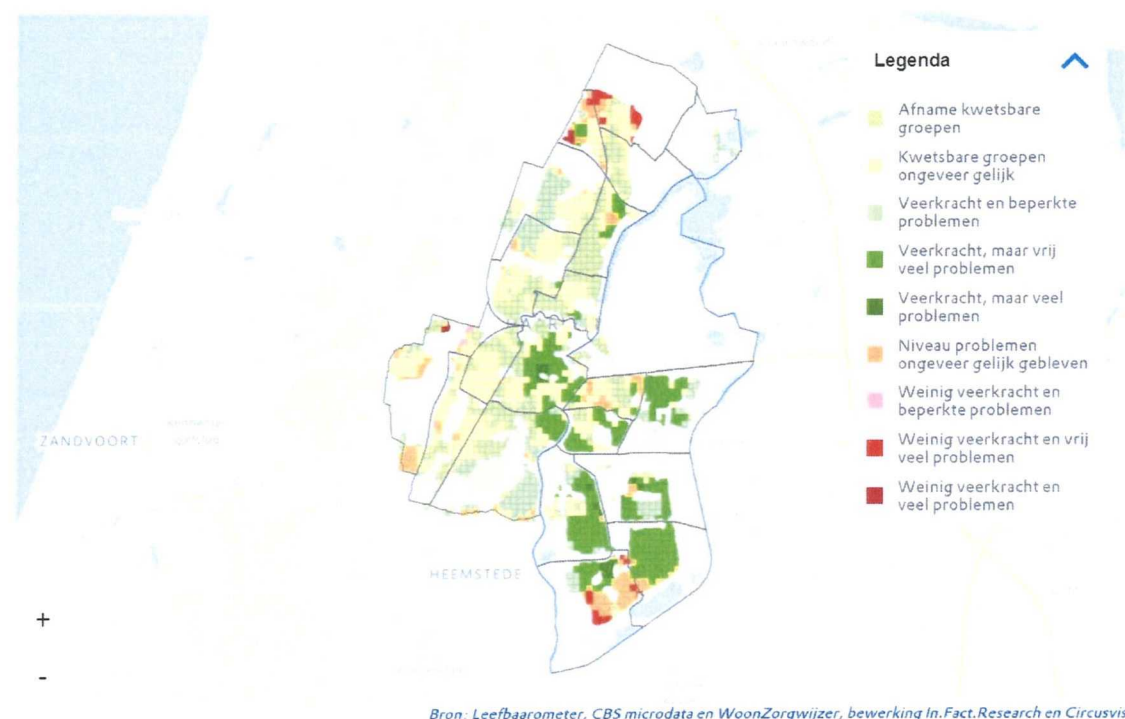
Een inclusieve samenleving is een samenleving waarin iedereen meedoet en de kans heeft tot zijn of haar recht te komen. Eén van de belangrijkste voorwaarden is dat mensen 'een thuis' hebben. Een vertrouwde basis van waaruit zij hun leven kunnen organiseren en die mogelijkheid biedt tot ontplooiing. Een plek waar de bewoner ongestoord zichzelf kan zijn, van waar de bewoner erop uit kan trekken en waar men altijd graag thuiskomt. De laatste jaren zien we echter dat de sociaaleconomische tweedeling verder toeneemt en dat dit de individuele kansen op een fijn thuis beïnvloedt. We zien ook dat de balans tussen de draagkracht en de draaglast van de wijk uit evenwicht is. Dit beïnvloedt de leefbaarheid en daarmee ook de mogelijkheden om een fijn thuis te creëren.

Opgave voor inclusieve wijken

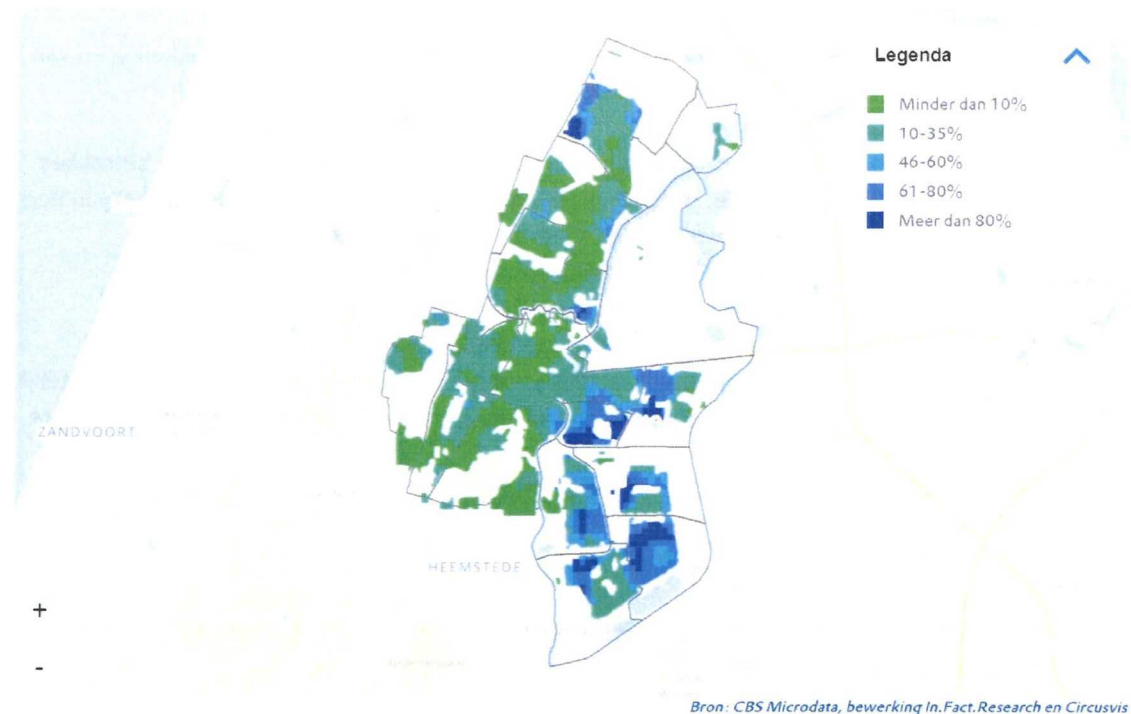
Uit meerdere onderzoeken en monitors blijkt dat er wijken zijn binnen ons werkgebied, waar de veerkracht afneemt (zie onderstaand kaartje). Signalen hiervoor zijn meer overlast, minder gevoel van veiligheid, grotere instroom van minder zelfredzame bewoners en een uitstroom van 'sterkere' huishoudens. De inclusieve samenleving komt daarmee op afstand te staan.

Pré Wonen richt zich op het bevorderen van de veerkracht van wijken en streeft naar wijken met kwalitatief goede woningen en een woonomgeving waar mensen met verschillende huishoudensamenstellingen en sociaaleconomische achtergrond op een prettige manier samenwonen en leven. De opgave zit niet alleen in het versterken van wijken waar de veerkracht minimaal is, ze zit ook in het gebruik maken van aanwezige veerkracht om zo minder zelfredzame mensen een steuntje in de rug te geven. Deze opgave raakt meerdere domeinen; naast wonen ook zorg, welzijn, arbeid en onderwijs. Daarmee is het een opgave die veel breder is en niet alleen door Pré Wonen kan worden opgepakt.

Veerkracht Haarlem



Algemeen



Aandeel corporatiebezit

Haarlem Oost is een gebied waar extra aandacht nodig is.

Wat bieden we

Op het gebied van vastgoed gaat Pré Wonen goedkope/betaalbare woningen toevoegen in veerkrachtige wijken, een voorbeeld hiervan is de Spoorzone in Haarlem Zuidwest. Daarnaast wordt in het kader van gebiedsontwikkeling samen met marktpartijen gekeken naar mogelijkheden om gedifferentieerd te bouwen waarbij Pré Wonen zich richt op de sociale woningen. Ook hier geldt 'Samen en anders' de bouwopgave benaderen.

Spreiding van minder zelfredzame mensen via het "Pact voor uitstroom" voorkomt dat er concentraties van doelgroepen ontstaan die effect kunnen hebben op de leefbaarheid.

Pré Wonen heeft alle wijken van een score voorzien (rood-oranje-groen, zie bijlage 2). Op grond daarvan is gekozen voor een intensieve dan wel extensieve aanpak, waarbij naast de fysieke component (transformeren, renoveren, onderhouden) zeker ook de sociale component een rol speelt. Dit laatste richt zich op sociale en leefbaarheidsprojecten, gemeenschapsvorming, aanpak overlast, instroom reguleren, uitstroom 'sterkere' huishoudens voorkomen e.d..

In de wijken met een rode score kiezen we voor een intensieve aanpak. Dat betekent een stevige inzet van ons én onze partners. Verbeteringen krijg je immers niet alleen voor elkaar. Hiervoor gaan we actief samenwerken met bewoners, gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen, politie en andere partners ieder vanuit eigen deskundigheid en verantwoordelijkheid. Een integraal projectplan vormt de basis voor de intensieve aanpak. Pré Wonen neemt de regierol als er een directe relatie ligt met het wonen. Is deze er niet, dan laten we de regierol over aan andere partijen en doen mee als het effect heeft op het wonen.

In de groene en oranje wijken zal de inzet van Pré Wonen minder intensief zijn. Van belang is wel om goed te houden wat goed is. Dit betekent in groene wijken vooral inzet op continueren van het beheer en het ondersteunen van bewonersinitiatieven. In wijken die oranje gekleurd zijn, blijven we monitoren hoe de wijk zich ontwikkelt en grijpen tijdig in om afglijden te voorkomen.

Wat vragen we

- De brede opgave vertalen in door partners gedeelde doelen voor (wijk)ontwikkeling en van daaruit de samenwerking invullen op basis van eigen deskundigheid en verantwoordelijkheid;
- Wil en inzet van middelen om samen bij te dragen aan veerkrachtige wijken. De betrokken partijen waaronder gemeente, dragen elk bij aan een gebiedsbudget als onderdeel van een gebiedsaanpak. Hiermee verwachten we meer te kunnen doen met minder geld;
- Voor wijken die veerkrachtig zijn, kan instroom van minder zelfredzame mensen op weerstand stuiten. Dit vergt inspanningen van betrokken partijen (zorg- en welzijnsorganisaties, gemeente) om een goede landing in de wijk te realiseren;
- Instroom van "sterkere" huishoudens in wijken met verminderde veerkracht vraagt mogelijk om pilots met betrekking tot woonruimteverdeling door bv. voorrangregels tijdelijk aan te passen;
- Gezamenlijke jaarlijkse monitoring van effecten en op basis daarvan keuzes maken voor vervolgstappen.

Randvoorwaarden

- Een integrale aanpak waarbij fysiek en sociaal gecombineerd worden. Het gaat dan om de ontwikkeling van een gebied waarbij niet alleen naar de stenen gekeken wordt, ook naar leefbaarheid en voorzieningenniveau voor de verschillende doelgroepen;
- Open en transparant de samenwerking met betrokken partijen aangaan;
- Gezamenlijk middelen inzetten gericht op het bereiken van een verbeterde veerkracht van de wijk, dus niet alleen voor het bereiken van eigen doelen.

Kwaliteit vastgoed

Een goed onderhouden woning is voor de huurder van belang én voor de waarde van het vastgoed. De kwaliteit van een woning bevat twee belangrijke (technische) elementen: de bouwtechnische kwaliteit van het casco van de woning en installaties en daarnaast de energie-index/label van de woning. Dagelijks, planmatig en groot onderhoud c.q. renovatie dragen bij aan de kwaliteit van het bestaande vastgoed. De conditie van de woningen, de energetische kwaliteit en investeringsmogelijkheden bepalen wat en wanneer de uitvoering plaatsvindt. Kwaliteit van de directe woonomgeving behorend bij de woningen is ook een onderdeel van de kwaliteit van het vastgoed. Daarnaast is de kwaliteit van het openbaar gebied van invloed op de waardering en de beleving van de gebruikers.

Opgave kwaliteit en duurzaamheid

Woningen zijn goed onderhouden, gaan mee met de tijd en worden waar nodig verduurzaamd om de afspraken over klimaatdoelstellingen te kunnen realiseren. Hierbij gaan we uit van CO2-neutraal in 2050. De woonomgeving draagt bij aan vergroening en leefbaarheid.

Wat bieden we

De kwaliteit van onze woningen is over het algemeen goed, gemiddeld geaggregeerde conditiescore¹ van 2 (op een 4-puntsschaal). Dat houden we zo en waar dat nog niet het geval is, bereiden we een aanpak voor. Staat een woning op de planning voor een grootschalige aanpak dan wordt een conditiescore van 3-4 geaccepteerd, waarbij de veiligheid wel gewaarborgd is.

CO2-reductie is de komende jaren eveneens een grote opgave. Op het gebied van duurzaamheid wil Pré Wonen in 2030 een energie-index van gemiddeld maximaal 1.0 hebben. Hiervoor wordt een plan van aanpak opgesteld voor het hele woningbezit. De komende jaren wordt dit zichtbaar bij de verschillende projecten. In onderstaande tabel zijn de onderhoudsprojecten voor de komende jaren weergegeven inclusief de wijziging van energie-index. De data zijn afkomstig uit het portefeuilleplan 2020, waarbij nog uitgegaan werd van een gemiddelde energie-index van 1,2 in 2030. In het Ondernemingsplan is de ambitie gesteld op 1.0, dit is in het vernieuwde portefeuilleplan verwerkt. In bijlage 3 is de ontwikkeling van het totaal aantal woningen met een bepaalde energie-index weergegeven.

Haarlem

	2021	2022	2023	2024	2025	Van	Naar
H.J. Habrakenhof					28	1,5	1,2
Brouwersstraat	14					1,5	1,2
Sterrebosstraat					36	1,7	1,2
Barbarossastraat					74	2,1	1,4
Noormannenstraat 2/26	9					1,9	1,2
Graafschapstraat			13			1,5	1,2
Slachthuisstraat 22/58			25			1,9	1,2
De Roos	73					1,4	1,3
Beukenstraat				31		2,2	1,2
Kastanjestraat					68	2,3	1,2

¹ Gebaseerd op onze conditiemetingen volgens NEN2767 en wat we opnemen in onze meerjarenonderhoudsbegroting. Score 1 is hoog (nieuwbouwkwaliteit), score 4 is laag. Vergelijkingen met conditiescores van andere corporaties zijn dus niet zomaar te maken.

Daarnaast zijn er specifieke projecten zoals de uitrol van zonnepanelen op eengezinswoningen. Per gemeente wordt gekeken op welke wijze Pré Wonen kan bijdragen aan verdere verduurzaming zoals verminderen van CO2-uitstoot. In Haarlem wordt meegedacht aan het ontwikkelen van een warmtenet in Schalkwijk.

Alle nieuwbouwprojecten bestaan standaard uit gasloze woningen en bij gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling (nieuwbouw en renovatie) werken we aan klimaatadaptatie.

Aansluiten bij de belevingswereld van bewoners vinden we belangrijk. Samen met bewoners is in 2020 het eerste project “struikroven” uitgevoerd in Delftwijk: het groen dat weg moet vanwege de herstructurering wordt opnieuw gebruikt door bewoners of anderen. Vergelijkbare projecten gaan we ook de komende jaren toepassen. Ook het tegengaan van versteende tuinen is een aandachtspunt.

Wat vragen we

- In geval van de keuze voor een warmtenet, een financiële bijdrage van de gemeente Haarlem om de aanpassingen van het vastgoed voor aansluiting op het warmtenet in het gewenste tempo te kunnen realiseren, bv. met betrekking tot de BAK.

Randvoorwaarden

- Werken vanuit realistische en gedeelde doelstellingen met oog voor prioriteiten en investeringsmogelijkheden van de corporatie;
- Voor huurders is het essentieel dat zij niet meer dan anders gaan betalen. Dit is en blijft het uitgangspunt bij de ontwikkeling van een warmtenet.

Excellente dienstverlening aan huurders

De basisprocessen zoals verhuur, sociaal beheer en afhandelen van reparatieverzoeken zijn voor de tevredenheid van alle huurders van essentieel belang. Hier ligt de kern van de dienstverlening aan de huurder. Het gaat hierbij niet alleen om een klantgericht proces, ook om houding en gedrag richting de klant. Goede communicatie en betrouwbare registratie van gegevens ondersteunen deze processen. Deze opgave ligt niet alleen bij Pré Wonen, maar ook bij keten- en samenwerkingspartners.

Wat bieden we

Een groot deel van de basisprocessen bestaat uit dezelfde (standaard)handelingen. Het proces verbeteren we waar dat nodig is. Daarbij gaan we uit van het resultaat dat we willen bereiken. De beoordeling door de huurders is hierbij leidend. Luisteren naar de stem van huurders is dan ook essentieel om te weten wat de verwachtingen zijn en terug te geven op welke wijze we hiermee omgaan. Dit geldt ook voor de processen waarin we samenwerken met ketenpartners. Pré Wonen maakt daarom met de ketenpartners afspraken over haar doelstellingen en verwachtingen ten aanzien van de bijdragen hieraan van de ketenpartners.

Specifieke aandacht geven we wanneer er geen sprake is van een standaardhandeling, maar van maatwerk dat nodig is voor die persoon of die situatie. Dit kan gaan over betalingsproblemen, huisvesting of sociale problemen. Altijd transparant en uitlegbaar en daarmee hier ook op aanspreekbaar; op deze manier willen we iedereen een fijn thuis bieden.

Hoewel veel van deze activiteiten regulier zijn, is de aandacht voor verbetering er continu. In specifieke situaties blijkt samenwerking met andere partijen regelmatig nodig te zijn.

Wat vragen we

- In samenwerking en vanuit eigen deskundigheid draagt een ieder bij aan het beoogde resultaat;
- Wederzijdse verwachtingen tussen huurder en Pré Wonen c.q. tussen Pré Wonen en partners zijn duidelijk gecommuniceerd. Dit kan bv. gaan om het uitvoeren van een reparatieverzoek, het meedenken aan een oplossing voor een betalingsprobleem of complexe woonsituatie.

Randvoorwaarden

- Processen en data zijn op orde;
- Onderlinge communicatie is open;
- De volgorde zaken bespreken-afspraken-aanspreken wordt toegepast.

Samenwerking met partners

De opgaven waar Pré Wonen voor staat, gaan verder dan alleen het bouwen, verhuren en onderhouden van woningen. "Iedereen een fijn thuis" raakt huurders en woningzoekenden, woningen en wonen, welzijn, zorg, dienstverlening, wijken et cetera. Verschillende domeinen zijn met elkaar verbonden en overlappen elkaar. Dit betekent dan ook dat Pré Wonen dit niet alleen kan doen, andere partijen zijn nodig.

Wat bieden we

Pré Wonen pakt de regie wanneer het haar verantwoordelijkheid, direct verbonden is met het wonen op zich en werkt samen wanneer de regie rol bij een betrokken partner ligt. Elke partij draagt vanuit eigen deskundigheid en verantwoordelijkheid bij aan de gedeelde doelstellingen. Waar nodig wordt dit vastgelegd in prestatieovereenkomsten of samenwerkingsafspraken. Dit kan zijn met bv. de gemeente, aannemers, bouwers, collega-corporaties, zorg en welzijnsorganisatie.

Wat vragen we

- Werken vanuit het besef dat samenwerking meerwaarde oplevert voor huurders en partners betrokken bij wonen;
- Naast vertrouwen, bespreken en afspreken is het elkaar aanspreken essentieel om de samenwerking succesvol te maken.

Randvoorwaarden

- Partijen zijn het onderling eens wat het gedeelde doel is waaraan wordt bijgedragen.

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 LTV² die onder de 85% blijft. De eigen beleidsvoorwaarden waar Pré Wonen aan wil voldoen zijn een ICR van minimaal 1,5 en een LTV die onder de 75% blijft.

De komende vijf jaar (2021 t/m 2025) zullen onze investeringskasstroom in nieuwbouw en sloop gemiddeld € 35,8 miljoen per jaar zijn. We investeren € 28,6 miljoen per jaar in renovaties en verbeteringen (inclusief duurzaamheidsmaatregelen) en geven € 29 miljoen per jaar uit 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. De marges in de ratio's worden vooral veroorzaakt door niet-daeb activiteiten.

Financiële kengetallen	Norm	Interne norm	2020	2021	2022	2023	2024	2024
Interest Coverage Ratio	>1,4	>1,5	2,31	2,39	2,53	3,08	3,04	3,01
LTV o.b.v. beleidswaarde	< 85%	<75%	48,6	51,5%	53,6%	55,8%	57,5%	59,4%

Bron: Meerjarenbegroting 2021

Onderstaand de uitkomsten voor Pré Wonen geconsolideerd conform de WSW-beoordelingsmethodiek. 2020 zijn de realisatie cijfers, de overige jaren zijn gebaseerd op de dPi 2020. Pré Wonen voldoet in alle prognosejaren dus aan de normen van het WSW.

Financiële kengetallen (geconsolideerd)	Norm AW/WSW*	Interne norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR geconsolideerd	min. 1,4	min. 1,5	2,31	2,39	2,53	3,08	3,04	3,01
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde (%)	min. 15%	min. 25%	32,0%	36,9%	34,3%	32,8%	31,8%	29,2%
Loan to value op basis van beleidswaarde (%)	max. 85%	max. 75%	48,6%	51,5%	53,6%	55,8%	57,5%	59,4%
Dekkingsratio (%)	max. 70%	max. 70%	28,1%	28,7%	29%	29%	28,8%	28,2%
WSW geborgd leningenvolume ultimo jaar incl. liquiditeitsbuffer (x€ miljoen)			€ 639	€ 634	€ 660	€ 695	€ 738	€ 785

* De normen staan in het gezamenlijke beoordelingskader AW/WSW (2020) en gelden op dit moment.

In 2020 is door Pré Wonen het portefeuilleplan vastgesteld met een doorloop tot 2040. Dit portefeuilleplan wordt momenteel tegen het licht gehouden onder meer vanwege de overname van de woningen in Zandvoort van De Key. Vooralsnog gaan we ervan uit dat de hierin genoemde ambities gerealiseerd kunnen worden met onze investeringskracht. De ontwikkeling van de LTV laat de komende jaren een stijgend beeld zien, maar blijft onder de norm van maximaal 75%. De ICR stijgt. Op 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 beperking op de renteaftrek (de ATAD-richtlijn)

¹ Interest coverage ratio = rentelasten/kasstroom uit exploitatie

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

negatieve gevolgen hebben voor de bestedingscapaciteit. Minder middelen kan leiden tot andere keuzes dan in onderhavig bod gepresenteerd.

Bijlage 1 Wijzigingen in de voorraad gespecificeerd

Haarlem

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
<u>Nieuwbouw</u>							
Jacob Geelstraat						10	10
De Bazellaan			49		64		113
Aart van der Leeuwstraat				152		88	64 304
Romolenbeek II/Kruidplein				30			30
Waddenstraat							270 270
Boerhaavelaan					50	23	73
Athenestraat				5			5
Blauwe Wetering						5	5
Zuidstrook Winkelcentrum					38		38
transformatieopgave							513 513
	0		49	187	152	126	847 1361
<u>Sloop</u>							
Jacob Geelstraat					9		9
De Bazellaan			48				48
Aart van der Leeuwstraat	112			112			224
Waddenstraat					72		192 264
	112		48	112	81	0	192 545

Bijlage 2 Wijkcores

Om de prioriteit van aanpak te bepalen, hebben we onze wijken met elkaar vergeleken op fysiek en sociaal niveau en gekeken naar de huidige situatie en naar toekomstige ontwikkelingen. We hebben voor de vergelijking gebruik gemaakt van:

- Quicksan Veerkracht, Circusvis³
- De Leefbaarometer⁴
- Interne waarnemingen, op complexniveau
- Ons vastgoedaandeel in wijken.

N.B. De mate van inclusiviteit zit verweven in de geraadpleegde bronnen.

Tabel Wijkcores

Wijk	Wijkcore	Gemeente
Amsterdamsewijk		Haarlem
Boerhaavewijk		Haarlem
Delftlaan		Haarlem
Delftwijk		Haarlem
Duinwijk		Haarlem
Europawijk		Haarlem
Haarlemmerhoutkwartier		Haarlem
Houtvaartkwartier		Haarlem
Indischewijk		Haarlem
Ter Kleefkwartier		Haarlem
Leidsebuurt		Haarlem
Meerwijk		Haarlem
Molenwijk		Haarlem
Oude Stad Centrum		Haarlem
Parkwijk		Haarlem
Slachthuiswijk		Haarlem
Transvaalwijk		Haarlem
Vogelenwijk		Haarlem
Vondelkwartier		Haarlem
Zijlwegkwartier		Haarlem

³ Bij het meten van veerkracht is gekeken naar de volgende indicatoren: verdeling kwetsbare inwoners, ontwikkeling concentratie, overlast en onveiligheid en ontwikkeling daarvan. Veerkracht is nadrukkelijk iets anders dan leefbaarheid. Een gebied met veel overlast en onveiligheid kan ook een afname van kwetsbare bewoners kennen. In dat geval komt het gebied niet naar voren als problematisch op het gebied van veerkracht maar vraagt het vanzelfsprekend wel aandacht.

⁴ De Leefbaarometer meet leefbaarheid aan de hand van 100 indicatoren. Van woningvoorraad tot etniciteit en van mutatiegraad tot veiligheid. Leefbaarheid is hierin gedefinieerd als de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld. De gekozen indicatoren geven de leefbaarheid weer zodanig dat bewoners zich erin herkennen.

Bijlage 3 ontwikkeling Energie-Index

Haarlem

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Energietabels							
A++	222	227	281	473	667	823	1.720
A+	235	235	235	235	235	235	235
A	1.578	1.593	1.593	1.838	1.996	2.305	2.965
B	1.258	1.257	1.255	1.210	1.205	1.269	1.192
C	2.063	2.040	2.036	1.878	1.841	1.702	1.520
D	1.388	1.384	1.368	1.327	1.123	1.017	485
E	684	655	637	602	581	462	350
F	219	195	175	150	150	141	116
G	446	382	381	313	309	298	287
	8.093	7.968	7.961	8.026	8.107	8.252	8.870
Gemiddelde energetische kwaliteit van voorraad							
Energie-index	1,64	1,63	1,61	1,56	1,51	1,45	1,29
Energie-label	C	C	C	C	C	C	B

Bron: portefeuilleplan 2020

Overzicht voorgenomen activiteiten

Haarlem 2021-2025

juni 2021

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Beschikbaarheid	3
<i>Tekort aan betaalbare huurwoningen én een kwalitatieve mismatch</i>	3
<i>Samenwerken om toevoegende nieuwbouw te realiseren</i>	3
<i>Meerdere wegen naar realisatie nieuwe woningen</i>	4
<i>Burgerparticipatie van groot belang voor draagvlak van nieuwbouwplannen</i>	4
<i>Bestaande woningen via huurprijs bereikbaar houden voor laagste inkomensgroep</i>	5
<i>Bestaande woningen zo goed mogelijk benutten</i>	5
<i>Ook woningen beschikbaar houden voor huishoudens met een middeninkomen</i>	5
Betaalbaar wonen	5
<i>Passende huurprijzen voor zittende bewoners</i>	5
<i>Samenwerken om problematische schulden te voorkomen</i>	6
Bijzondere doelgroepen	6
<i>Extra aandacht voor huisvesting van starters, statushouders en terugstromers</i>	6
<i>Maatregelen voor senioren en mensen met mobiliteitsbeperkingen</i>	6
<i>Specifieke woonbehoefte woonwagengebieden</i>	7
Duurzaam en toekomstbestendig	7
<i>Onze strategie voor een energieneutrale woningvoorraad is gericht op 2050</i>	7
<i>De methode om de energetische prestatie te meten is wederom gewijzigd</i>	7
<i>Bewoners spelen een belangrijke rol in onze verduurzamingsaanpak</i>	7
<i>Steeds meer duurzame energie door lokale opwekking</i>	8
<i>Collectieve warmtenetten voor veel buurten in Haarlem de voordeligste gasloze optie</i>	8
<i>Samenwerking bij verduurzaming om kosten te beheersen</i>	8
<i>25% van huurinkomsten wordt besteed aan onderhoud bestaande woningen</i>	8
Vitale en veerkrachtige wijken	9
<i>Stimuleren zelfredzaamheid bij burenoverlast</i>	9
<i>Effectieve inzet op leefbaarheid door datasturing</i>	9
<i>Oppakken en verwerken van signalen</i>	9
<i>Een ongedeelde stad heeft geen grote concentratie van kwetsbare bewoners</i>	9
<i>Aanpak van woonfraude</i>	9
Bijlagen	10
1 <i>Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen</i>	10
2 <i>Overzicht overige wooneenheden</i>	10
3 <i>Ontwikkeling portefeuille vrije sector verhuurde woningen</i>	11
4 <i>Nieuwbouw projecten</i>	12
5 <i>Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen op wijkniveau</i>	13
6 <i>Renovatie bestaand bezit</i>	14
7 <i>Ontwikkeling energetische kwaliteit totale woningportefeuille</i>	15
8 <i>Financiële kengetallen</i>	16

Inleiding

Dit activiteitenoverzicht is de opmaat voor het proces waarbij gemeente, huurdersorganisaties en corporaties komen tot prestatieafspraken. In Haarlem worden dit jaar meerjarige afspraken gemaakt voor de periode 2022-2025.

De nieuwe woonvisie van Haarlem sluit aan op de ambitie van Elan Wonen

De woonvisie 'Samen doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis' 2021-2025 bouwt voort op de eerdere woonvisie en vormt de basis van ons voorliggende 'bod'. Aangescherpte ambities op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en doelgroepen sluiten goed aan op de plannen van Elan Wonen. In de afgelopen jaren hebben we in lijn met ons ondernemingsplan 2017-2021 sterk ingezet op nieuwbouw en samenwerking. De resultaten daarvan worden nu zichtbaar. Dit jaar werken we aan een nieuw ondernemingsplan waarin we onze ambities voor de komende vijf jaar beschrijven. Deze ambities zullen geen grote koerswijziging betekenen.

Veel nieuwbouw gerealiseerd én in de pijpleiding

In de afgelopen periode is Hof van Leijh opgeleverd waarmee 172 huishoudens een nieuw (t)huis hebben gevonden. De komende jaren blijft Elan Wonen veel woningen toevoegen omdat de vraag naar betaalbare woningen in Zuid-Kennemerland onverminderd groot is. De komende vijf jaar resulteert onze focus op 'beschikbaarheid van betaalbare woningen' in de verwachte oplevering van 888 sociale huurwoningen die voor het overgrote deel betaalbaar zijn voor woningzoekenden in de laagste inkomensgroepen. Daarnaast worden in die periode 139 woningen voor verkoop op verhuur in de vrije sector opgeleverd. 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 steeds prominenter op de agenda

Verduurzaming van de woningvoorraad is een thema waarvan de urgentie ook bij steeds meer bewoners bekend is. Juist op dit thema wordt nauw en actief samengewerkt met gemeente en collega-corporaties. In de afgelopen jaren heeft Elan Wonen al veel inspanning geleverd om woningen te verduurzamen. De komende jaren intensificeert Elan Wonen deze inspanningen. Voor Haarlem is de komende vijf jaar een gemiddeld jaarbedrag van € 5.900.000 gereserveerd voor duurzaamheidsinvesteringen. Het gaat daarbij om investeringen in bestaande woningen zoals isolerende maatregelen, aanleg van zonnepanelen en aansluitingen op een warmtenet. Deze investeringen hebben een grote maatschappelijke waarde maar worden gekenmerkt door weinig tot geen financiële opbrengsten.

Prognoses gekenmerkt door aannames en onzekerheden

Dit activiteitenoverzicht is direct afgeleid van de financiële meerjarenprognose 2021-2030 zoals opgesteld in het najaar van 2020 en de halfjaarlijkse actualisatie daarvan, onze 'voorjaarsnota' van mei 2021. 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). Ook de aanleg van het warmtenet in Meerwijk wordt in dit stadium van ontwikkeling nog gekenmerkt door financiële onzekerheden.

Zie de bijlagen voor de ontwikkeling van de woningvoorraad

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.

Beschikbaarheid

Tekort aan betaalbare huurwoningen én een kwalitatieve mismatch

De wachtduur voor sociale huurwoningen loopt in Haarlem al jaren op. Opvallend is vooral de enorme stijging van het aantal reacties per geadverteerde woning van 229 in 2017 naar 359 in 2020. Uit recent onderzoek van de NOS blijkt dat ook in alle omliggende gemeenten de wachtduren voor een sociale huurwoning erg hoog zijn. In de media wordt steeds vaker en luider gewag gemaakt van de huidige wooncrisis.

Elan Wonen wordt, net als de gemeente en collega-corporaties, dagelijks geconfronteerd met de gevolgen van het tekort aan woningen. Ingrijpen via toewijzingsregels is mogelijk maar per saldo alleen een verschuiving van het tekort. Voorrang voor een specifieke doelgroep leidt immers tot daling van de slaagkansen voor andere woningzoekenden. Alleen het toevoegen van woningen kan op termijn verlichting brengen. Daarom realiseert Elan Wonen de komende jaren een groot aantal sociale nieuwbouwwoningen. Belangrijkste doelstellingen van deze nieuwbouw zijn het verkleinen van de tekorten aan sociale huurwoningen én het beter laten aansluiten van onze woningportefeuille op de wensen en mogelijkheden van onze doelgroep. We constateren namelijk 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.

Samenwerken om toevoegende nieuwbouw te realiseren

De gemeente Haarlem zet in de woonvisie een stevige ambitie neer voor uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen en heeft al de nodige maatregelen genomen om woningcorporaties in positie te brengen bij projectontwikkelaars. In de werkgroep Nieuwbouw werken gemeente en corporaties al geruime tijd samen om de gezamenlijke ambities te verwezenlijken en belemmeringen voor de realisatie van sociale woningbouw in Haarlem weg te nemen. Deze samenwerking wordt de komende jaren voortgezet. Daarnaast werkt Elan Wonen nauw samen met verschillende projectontwikkelaars. Deze marktpartijen zien zich door de gemeente Haarlem voor de verplichting gesteld om een bepaald percentage van hun nieuwbouwprojecten te realiseren binnen het sociale huursegment. Elan Wonen profileert zich richting deze ontwikkelaars niet alleen als afnemer van deze woningen, maar ook als samenwerkingspartner tijdens de ontwikkelfase. Dit betekent onder andere dat wij meedenken over hoe de sociale nieuwbouwwoningen zo goed mogelijk kunnen aansluiten bij onze portefeuillestrategie en ons als corporatie actief inzetten voor de succesvolle realisatie van het plan.

Tenslotte zijn ook zorgpartijen een belangrijke partij bij de realisatie van nieuwbouw. De verwachting is dat Elan Wonen steeds vaker de samenwerking met zorgpartijen zal aangaan om zo te komen tot een goede integratie van wonen en zorg. Ook de maatschappelijke integratie van specifieke doelgroepen is een belangrijk aandachtspunt in de samenwerking met zorgpartijen. Het recent opgeleverde Hof van Leijh dient hierbij als voorbeeld voor toekomstige projecten. Niet alleen biedt het project voorzieningen voor ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, het is tevens een gebouw waar mensen met een verstandelijke beperking wonen en een relevante dagbesteding krijgen aangeboden.

De parkeernorm is voor veel sociale nieuwbouwprojecten een complicerende factor. Wij werken graag samen met de gemeente aan een reële parkeernorm die aansluit op de behoefte en middelen van onze doelgroep.

Meerdere wegen naar realisatie nieuwe woningen

Elan Wonen werkt actief aan het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningportefeuille. Daarvoor worden de komende jaren vier sporen gevolgd. Elk van deze vier mogelijkheden om woningen toe te voegen wordt de komende jaren door Elan Wonen ingezet om het tekort aan sociale huurwoningen in Haarlem te verminderen.

1. Sloop/nieuwbouw op eigen locaties

Elan Wonen is op drie locaties 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:

- *J.J. Hamelinkstraat (Blok VI t/m VIII)*: hier worden 148 verouderde sociale huurwoningen gesloopt en vervangen door 198 sociale huurwoningen, 73 vrije sectorhuurwoningen en 26 koopwoningen.
- *Louis Pasteurstraat*: dit project bevat de sloop van 84 sociale huurwoningen en het realiseren van 130 sociale huurwoningen en 20 koopwoningen. Deze ontwikkeling is de afronding van de transformatie van de Boerhaavewijk.
N.B. op donderdag 22 april 2021 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om meer woningen in het middensegment in dit project te realiseren. Mogelijk zal uitvoer van deze motie de verhouding tussen sociale huur en andere woningtypen nog veranderen.
- *De Koepel*: op de plaats van de niet-monumentale naoorlogse bebouwing van de voormalige gevangenis worden 96 jongerenwoningen gerealiseerd.

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. Op dit moment werkt Elan Wonen samen met de gemeente aan een stedenbouwkundig plan van eisen, dat als basis zal dienen voor nadere planvorming.

3. Sociale huurwoningen afnemen van ontwikkelaars

De gemeente heeft in de nota 'Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' uitgangspunten en voorwaarden beschreven voor de samenwerking met ontwikkelende partijen. 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 in onderhandeling over de uitname van in 106 sociale huurwoningen uit een bredere herontwikkeling van de zuidstrook van winkelcentrum Schalkwijk.

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

Elan Wonen denkt ook aan andere mogelijkheden om het aantal sociale huurwoningen te vergroten. Zo is recent een voormalig betaalkantoortje 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).

Burgerparticipatie van groot belang voor draagvlak van nieuwbouwplannen

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. Ook bij de ontwikkelingen bij de Kennemerhal en het Delftplein worden omwonenden en andere belanghebbenden betrokken bij de planvorming.

Bestaande woningen via huurprijs bereikbaar houden voor laagste inkomensgroep

Elan Wonen voert een gematigd 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 door Elan Wonen periodiek bijgesteld omdat de woningwaarderingssystemen jaarlijks wijzigen door stijging van WOZ-waardes en energetische verbeteringen. Via het streefhuurprijsbeleid zorgt Elan Wonen ervoor dat 75% van de woningen financieel bereikbaar is voor woningzoekenden uit de laagste inkomensgroepen.

Bestaande woningen zo goed mogelijk benutten

De grote vraag naar passende woningen kan voor een deel ingevuld binnen de bestaande woningvoorraad. Hiervoor worden meerdere instrumenten ingezet. Zo is woningdelen mogelijk voor mensen die samen een vrije sectorwoning willen huren.

Ook is inmiddels gestart met het project 'Onder De Pannen'. Huurders kunnen op vrijwillige basis kiezen voor het legaal onderverhuren van een kamer in hun woning aan een stadsgenoot die dringend op zoek is naar woonruimte.

Tenslotte geeft Elan Wonen bij verkoop van nieuwbouwwoningen voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Daarmee wordt doorstroming, hoewel op bescheiden formaat, actief gestimuleerd.

Ook woningen beschikbaar houden voor huishoudens met een middeninkomen

In onze regio hebben ook huishoudens in het middensegment moeite om een passende woning te vinden. Voor deze groep bouwt Elan Wonen vrijesectorhuur- en koopwoningen. Daarnaast maken we gebruik van de wettelijke mogelijkheid om een deel van de sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een laag middeninkomen (2021: € 44.655). Elan Wonen kiest ervoor om uitsluitend de duurdere sociale huurwoningen (huurprijs > € 750) aan deze inkomensgroep toe te wijzen.

Betaalbaar wonen

Passende huurprijzen voor zittende bewoners

Per 1 mei j.l. zijn de huurprijzen van zittende bewoners binnen de laagste inkomensgroepen verlaagd tot een niveau dat vanuit de regels van 'passend toewijzen' betaalbaar zou moeten kunnen zijn. In de voorgaande jaren verlaagde Elan Wonen ook al de huurprijzen op verzoek van huurders in die gevallen waarbij de huurprijs relatief hoog was ten opzichte van het inkomen terwijl de grootte van de woning wel passend was voor de grootte van het huishouden. Met de recente huurverlaging die was opgelegd door de regering is de eis rondom passendheid naar huishoudgrootte losgelaten. Daardoor is voor kleine huishoudens de financiële prikkel verdwenen om door te stromen vanuit een (zeer) ruime sociale huurwoning naar een woning die qua grootte beter passend is.

Voor alle overige sociale huurders zijn dit jaar de huurprijzen bevroren. Huurders die na 2019 te een inkomensdaling hebben ervaren kunnen dit jaar alsnog een verzoek indienen voor huurverlaging.

In de komende jaren gaan we uit van huuraanpassingen in lijn met de regelgeving. Indien mogelijk hanteren wij een gedifferentieerd huurverhogingsbeleid waarbij huurders met een huurprijs die (veel) lager is dan de streefhuur een hogere huuraanpassing krijgen doorberekend dan huurders waarvan de huur dicht bij de streefhuur ligt.

Daarnaast wil Elan Wonen inkomensafhankelijke huurverhogingen blijven toepassen voor huishoudens die inmiddels een hoger inkomen hebben maar graag in hun bestaande sociale huurwoning blijven wonen.

Samenwerken om problematische schulden te voorkomen

Het incassobeleid van Elan Wonen is er al jaren op gericht om huurachterstanden zo vroeg mogelijk te signaleren zodat samen met huurders toegewerkt kan worden naar een oplossing. Het aantal huisuitzettingen als gevolg van betalingsachterstanden blijft daardoor beperkt. Sinds vorig jaar werken we mee aan een door de gemeenten Haarlem en Zandvoort geïnitieerde programma waarvoor partijen het convenant Vroegsignalering hebben afgesloten. In dit convenant is vastgelegd dat woningcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars betalingsachterstanden van hun klanten vroegtijdig en op dezelfde manier melden aan de gemeenten waardoor mensen met financiële problemen sneller in beeld zijn. Hierdoor kan de gemeente tijdig hulpverlening inzetten om problematische schulden te voorkomen. Wij verwachten dat deze samenwerking de situatie voor de mensen met financiële problemen ten goede zal veranderen.

Bijzondere doelgroepen

Extra aandacht voor huisvesting van starters, statushouders en terugstromers

De grote druk op de sociale huurwoningmarkt in onze regio geeft extra problemen voor woningzoekenden die nog geen woning hebben. Dat gaat om groepen die voor het eerst een woning zoeken (jongeren en statushouders) of om mensen die terug willen stromen naar een reguliere huurwoning na een verblijf in maatschappelijke opvang of zorginstelling. Voor ieder van deze groepen spant Elan Wonen zich in om ook hen een kans te bieden op een vaste plek van waaruit zij zich verder kunnen ontwikkelen.

Jongeren

Vanwege de lange wachtduren komen jongeren pas op latere leeftijd in aanmerking voor een reguliere sociale huurwoning. Voor hen heeft Elan Wonen tijdelijke en compacte woningen in het complex Delftplein beschikbaar. In de nieuwbouw bij De Koepel worden de komende jaren 96 compacte woningen voor jongeren gerealiseerd. Deze woningen worden tegen een lage huurprijs verhuurd, met een jongerencontract voor bepaalde tijd. Omdat de opgebouwde wachtduur behouden blijft zouden zij na afloop van het contract een reguliere sociale huurwoning moeten kunnen vinden.

Statushouders

Elan Wonen blijft bijdragen aan de taakstelling die de gemeente Haarlem wordt opgelegd.

Terugstromers

Via het Pact voor Uitstroom werkt Elan Wonen mee aan het huisvesten van zogenoemde terugstromers. Hiervoor wordt nauw samengewerkt met gemeente en zorgpartijen. Daarnaast onderzoeken we samen met de gemeente en de Regenbooggroep of en hoe woningen die tijdelijk worden verhuurd in afwachting van sloop ingezet kunnen worden voor de huisvesting van 'economisch dakloze gezinnen'. Deze gezinnen worden momenteel door de gemeente opgevangen in Velservoort.

Maatregelen voor senioren en mensen met mobiliteitsbeperkingen

Een deel van de zittende huurders woont vanwege lichamelijke ongemakken niet meer passend of wil deze vorm van niet-passend wonen voorkomen. Huurders van 65 jaar of ouder die wonen in een woning die alleen met een trap toe- of doorgankelijk is kunnen gebruik maken van de regeling 'Ouder worden & Prettig wonen'. Zij krijgen voorrang bij woningtoewijzing van een traploze woning en kunnen hun huidige huurprijs behouden. Om voldoende woningen te kunnen aanbieden richt de nieuwbouw zich op appartementen met lift die zorg aan huis mogelijk maken. Deze zullen overigens niet alleen aan ouderen worden verhuurd. Een uitbreiding van het aantal zorggeschikte woningen is echter wel een garantie dat er voor ouderen die willen doorverhuizen naar een traploze woning voldoende aanbod is.

Samen met gemeente, collega-corporaties en zorgpartijen wordt gewerkt aan een stadsdeal ouderenhuisvesting. Dit is van groot belang vanwege de enorme groei van het aantal ouderen de komende jaren.

Huishoudens met een WMO-indicatie van de gemeente kunnen via het woonruimteverdeelsysteem zelf een woning zoeken. Gemeente en corporaties werken samen bij het toewijzen van rolstoelgeschikte woningen.

Specifieke woonbehoefte woonwagenbewoners

De cultuur van woonwagenbewoners verdient bescherming. Daarom hebben gemeente, woningcorporaties en woonwagenbewoners een gezamenlijk actieplan opgesteld. De komende jaren wordt hieraan uitvoering gegeven.

Duurzaam en toekomstbestendig

Onze strategie voor een energieneutrale woningvoorraad is gericht op 2050

De strategie van Elan Wonen is gericht op het klimaatakkoord van Parijs en stuurt aan op een energieneutrale 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 wordt de aanleg van zonnepanelen verder uitgebreid. 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 de kookgasaansluiting. Bewoners koken voortaan op een inductiekookplaat. Dit vergemakkelijkt de overschakeling naar een gasloze woning, aangezien dan alleen nog voor de verwarming van de woning en het warm tapwater een gasloos alternatief hoeft te worden gezocht.

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 1239 gasloze huurwoningen met een hoge energetische kwaliteit.

De methode om de energetische prestatie te meten is wederom gewijzigd

Met ingang van 1 januari 2021 is de richtlijn NEN 7120 vervangen door NTA 8800 om de energieprestatie van gebouwen te meten. Deze nieuwe methode is gebaseerd op de meest recente Europese normen. Een groot verschil met de eerdere methode is dat de Energie Index is vervangen door de indicator kWh/m², oftewel de warmtevraag per vierkante meter. Daarmee is de grootte van de woning van een veel grotere invloed geworden op de energieprestatie.

Het duurt een aantal jaar voordat alle woningen opnieuw in detail zijn 'opgenomen' door een expert en voorzien zijn van een nieuw energielabel. De huidige energielabels op basis van de oude methodiek blijven tot die tijd geldig. De oude energie-indexen kunnen op basis van kengetallen worden omgezet naar de nieuwe methodiek. De nauwkeurigheid van deze omzetting is laag. Om die reden is in bijlage 7 nog uitgegaan van de oude NEN 7120 methodiek.

Bewoners spelen een 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. Zoals bijvoorbeeld het van binnenuit isoleren van het dak.

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. De regionale gemeenten maken gebruik van de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW). Met deze eenmalige en specifieke subsidie worden bewoners van Haarlem (huurders én eigenaar-bewoners) gestimuleerd om energie te besparen in hun woning. De ontvangen gelden worden besteed aan huisbezoeken (afgelegd door een derde partij) en aan een pakket energiebesparende producten die aan de bezochte bewoners kunnen worden verstrekt. Elan Wonen werkt op het gebied van de communicatie samen met de gemeente om dit initiatief tot een succes te maken.

Steeds meer duurzame energie door lokale opwekking

Elan Wonen richt zich in toenemende mate op de aanleg van zonnepanelen. Op vijf woongebouwen in Schalkwijk zijn afgelopen jaar bijna 1300 panelen geplaatst. Voor de plaatsing van zonnepanelen op woongebouwen in de Europawijk is recent SCE-subsidie aangevraagd. Het betreft een pilot waarbij de zonnepanelen door een derde partij (een zogenaamde ESCo constructie) worden gefinancierd, geplaatst en beheerd in een energiecoöperatie. De bewoners van de appartementen kunnen risicoloos lid worden van de coöperatie en ontvangen daarvoor jaarlijks een bescheiden financiële bijdrage.

Daarnaast is de huurdersgestuurde aanleg van zonnepanelen op eengezinswoningen een groot succes. In het eerste jaar zijn op aanvraag van 272 bewoners ruim 1900 zonnepanelen geplaatst in Haarlem en Heemstede. 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 daarbij is dat de huurder een gegarandeerd maar bescheiden financieel voordeel realiseert.

In sommige buurten is het elektriciteitsnet een beperkende factor bij de aanleg van zonnepanelen. Continuering van de samenwerking tussen gemeente, netbeheerder en corporaties is noodzakelijk om dit knelpunt op te lossen.

Collectieve warmtenetten voor veel buurten in Haarlem de voordeligste gasloze optie

Voor de Transitievisie Warmte is op buurtniveau veel onderzoek gedaan naar de meest voordelige warmteoplossing. Juist in buurten waar Elan Wonen veel woningen bezit hebben collectieve warmtenetten de voorkeur. 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. De gezamenlijke besluitvorming over het warmtenet Schalkwijk wordt in het najaar van 2021 verwacht. De komende vijf jaar kunnen bijna 1.000 woningen van Elan Wonen op dit aan te leggen warmtenet worden aangesloten. In de periode daarna staat aansluiting van een complex met 120 woningen gepland.

Om dit complexe project tot uitvoering te laten komen is verdieping van de bestaande samenwerking tussen alle partijen nodig waarbij verregaande transparantie over de kostenverdeling van belang is.

Samenwerking bij verduurzaming om kosten te beheersen

Elan Wonen werkt samen met collega-corporaties in de Noord-Hollandse duurzaamheidscoalitie (NHDC). Doel van de samenwerking is het realiseren van kostenverlaging en kwaliteitsverhoging bij verduurzaming. Dit wordt gerealiseerd door de verduurzaming van gelijksoortige complexen (type en bouwjaar) gezamenlijk in te kopen en de samenwerking in de keten te versterken. Zo heeft Elan Wonen portieketageflats met in totaal 336 woningen ingebracht in de coalitie. De komende jaren worden deze portieketageflats door de geselecteerde realisatiepartner op uniforme wijze verduurzaamd. Daarnaast is een complex met 96 eengezinswoningen ingebracht. De werkzaamheden richten zich op isolatie van de schil. De verwachte besparing zit vooral in het realiseren van lagere proceskosten en het voorkomen van faalkosten.

25% van huurinkomsten wordt besteed aan onderhoud bestaande woningen

De kosten voor onderhoud vormen een substantieel deel van de jaarlijkse uitgaven van Elan Wonen. 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 uit 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.

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 en comfortverbetering voor onze bewoners aan de ene kant en behoud van investeringsruimte bij Elan Wonen aan de andere kant. Doorgaans hanteren we de vergoedingentabel die door Aedes en Woonbond is overeengekomen.

Vitale en veerkrachtige wijken

Stimuleren zelfredzaamheid bij burenoverlast

Onze huurders worden gestimuleerd om bij burenoverlast zelf het gesprek aan te gaan en samen met de overlastgever te komen tot een werkbare oplossing. Indien gewenst kunnen bewoners (huurders én huiseigenaren) daarbij de hulp inschakelen van onafhankelijke buurtbemiddeling door stichting Meerwaarde. De inzet van buurtbemiddeling heeft de afgelopen jaren zijn nut bewezen. Wij vinden het van belang dat financiering van buurtbemiddeling door gemeenten en corporaties de komende jaren gehandhaafd wordt.

Effectieve inzet op leefbaarheid door datasturing

Het gebruik van data is niet meer weg te denken uit onze samenleving. Elan Wonen zet de komende jaren in op ontwikkeling van de Elan buurtmonitor, een meetinstrument waarmee onze wijkbeheerders en wijkregisseurs gericht kunnen werken aan de leefbaarheid van buurten en complexen. Door de leefbaarheid in buurten en complexen periodiek te meten, wordt duidelijk hoe buurten er voor staan en welke invloed gebeurtenissen of interventies hebben. Deze aanpak maakt een meer objectieve vergelijking van buurten mogelijk. De resultaten worden gebruikt om problematiek en/of successen aan te kaarten bij samenwerkingspartners.

Oppakken en verwerken van signalen

Onze eigen medewerkers en die van verbonden partijen zijn getraind om signalen van bijvoorbeeld isolement, dementie, radicalisering of criminele activiteiten op te pikken en te melden bij onze wijkregisseurs. Die beslissen vervolgens of en welke vervolgstappen gepast zijn.

Een ongedeelde stad heeft geen grote concentratie van kwetsbare bewoners

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. Belangrijke drijfveer voor een betere spreiding van sociale woningbouw over Haarlem is de wens om een te grote concentratie van kwetsbare bewoners in slechts een paar wijken te voorkomen. Uit onderzoek is bekend dat een dergelijke concentratie de leefbaarheid in wijken namelijk sterk onder druk zet.

Elan Wonen zal in Meerwijk inhoud geven aan het streven naar een ongedeelde stad door hier op twee relatief kleine nieuwbouwlocaties niet te kiezen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen, maar voor de bouw van woningen in het marktsegment. Op de plot Baden Powellstraat zullen Haarlemmers in de gelegenheid gesteld worden om hun eigen woning te laten bouwen door middel van een project met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Op de Thomas Morestraat ontwikkelt Elan Wonen een project met reguliere eengezins koopwoningen. Doel van dit project is om inwoners van Schalkwijk de kans te bieden om in hun eigen stadsdeel wooncarrière te maken.

Aanpak van woonfraude

Van woonfraude is sprake als de woning wordt gebruikt voor hennepcultuur, prostitutie, opslagplaats of bedrijfsruimte, in gebruik wordt gegeven aan familie of vrienden. De meest voorkomende vorm van woonfraude betreft illegale onderverhuur: de hoofdhuurder woont dan ergens anders en verhuurt zijn woning aan anderen. Door de grote druk op de woningmarkt neemt het risico op illegale onderhuur toe omdat woningzoekenden op die manier eerder aan een woning kunnen komen. Vaak zijn woningzoekenden bereid een hogere huur te betalen waardoor de hoofdhuurder winst maakt.

Elan Wonen vindt het belangrijk om woonfraude aan te pakken zodat de woningen beschikbaar blijven voor huurders voor wie de woningen bedoeld zijn. We blijven hierin samenwerken met de gemeente, zeker voor wat betreft de uitwisseling van gegevens.

Bijlagen

1 Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen

	2021-2025	2026-2030
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen begin periode</u>		
< kwaliteitskortingsgrens	711	586
< lage aftoppingsgrens	2.433	2.879
< hoge aftoppingsgrens	585	623
> hoge aftoppingsgrens	1.165	1.238
	4.894	5.326
<u>Mutaties</u>		
Af: sloop	-244	
Af: liberalisatie	-124	-96
Af: verkoop aan particulieren	-37	-13
Af: complexmatige verkoop	-51	
Bij: vervangende nieuwbouw	372	
Bij: nieuwbouw nieuwe locatie	96	
Bij: nieuwbouw nog te verwerven locatie	420	300
Bij: overig		
	432	191
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo periode</u>		
< kwaliteitskortingsgrens	586	540
< lage aftoppingsgrens	2.879	2.927
< hoge aftoppingsgrens	623	674
> hoge aftoppingsgrens	1.238	1.376
	5.326	5.517

2 Overzicht overige wooneenheden

	begin 2021
- 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

	2021-2025	2026-2030
<u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen begin periode</u>	395	482
<u>Mutaties</u>		
Af: sloop		
Bij: liberalisatie	124	96
Af: verkoop aan particulieren	-7	-2
Af: complexmatige verkoop	-81	
Bij: vervangende nieuwbouw	51	
Bij: nieuwbouw nieuwe locatie		
Bij: nieuwbouw nog te verwerven locatie		
Bij: overig		
	87	94
<u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo periode</u>	482	576

4 Nieuwbouw projecten

	2021-2025
Huurprijscategorie	
< kwaliteitskortingsgrens	144
< lage aftoppingsgrens	608
< hoge aftoppingsgrens	58
< liberalisatiegrens	78
> liberalisatiegrens	51
	<u>939</u>

Project	Wijk	Verhuur	Verkoop
<u>Vervangende nieuwbouw</u>			
Hamelinkstraat	Slachthuiswijk	229	68 *
Schipholweg 1	Slachthuiswijk	64	
Louis Pasteurstraat	Boerhaavewijk	130	20
<u>Nieuwbouw nieuwe locatie</u>			
De Koepel	Waarder- en Veerpolder	96	
<u>Nog te verwerven locaties</u>			
Stephensonstraat (Spoorzone Zuidwest)	Houtvaartkwartier	68	
Schoterkwartier	Indische wijk	53	
Zuidstrook Schalkwijk	Meerwijk	106	
Verdichten bestaande bouw	-	93	
Onbestemd	-	100	
		<u>939</u>	<u>88</u>

* Inclusief 42 woningen die worden verkocht aan een belegger.
Deze woningen worden ingezet voor vrije sector verhuur.

5 Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen op wijkniveau

	begin 2021	sloop & nieuwbouw 2021-2025	inschatting liberalisaties 2021-2025	inschatting verkopen 2021-2025	ultimo 2025
<u>Zuid-West</u>					
Haarlemmerhoutkwartier	58				58
Houtvaartkwartier	174	68	-3	-1	238
Duinwijk	203		-1	-3	199
<u>Oost</u>					
Waarder- en Veerpolder	65	96	-11		150
Amsterdamsewijk	789		-10	-19	760
Slachthuiswijk	630	102			732
Parkwijk	121		-11		110
<u>Noord</u>					
Indischewijk	110	53	-9	-51	103
Ter Kleefkwartier	97			-12	85
Te Zaanenkwartier	35				35
Vogelenwijk	88				88
Delftwijk	309		-9		300
Vondelkwartier	170		-3		167
<u>Schalkwijk</u>					
Europawijk	274	106	-5	-1	374
Boerhaavewijk	383	26			409
Molenwijk	541		-48	-1	492
Meerwijk	847		-14		833
Nieuwbouw op nog te bepalen locaties		193			193
Aantal sociaal verhuurde woningen	4.894	644	-124	-88	5.326

6 Renovatie bestaand bezit

		2021-2025
Renovatie naar project	Wijk	
Funderingsherstel	Amsterdamsewijk	75 *
Trompstraat e.o	Houtvaartkwartier	39 *
Claus Sluterweg	Haarlemmerhoutkwartier	60
Florence Nightingalestraat e.o.	Meerwijk	288 *
Muiderslotweg e.o.	Vondelkwartier	96
Jac. van Looystraat e.o.	Amsterdamsewijk	78
Krusemanstraat e.o.	Amsterdamsewijk	189
Eksterlaan	Vogelenwijk	69
		894

* Werkzaamheden zijn in 2020 al gestart.

7 Ontwikkeling energetische kwaliteit totale woningportefeuille

Energie-label	Energie-index	begin 2021	ultimo 2025	ultimo 2030
<u>Hoog</u>				
A++	t/m 0,60	229	1.168	1.468
A+	0,61-0,80	105	105	105
A	0,81-1,20	1.252	1.546	2.131
B	1,21-1,40	830	1.682	1.680
<u>Midden</u>				
C	1,41-1,80	1.298	856	561
D	1,81-2,10	593	260	63
<u>Laag</u>				
E	2,11-2,40	572	79	46
F	2,41-2,70	214	70	20
G	>2,71	196	42	19
		5.289	5.808	6.093
Gemiddelde energie-index		1,54	1,11	1,00
Gemiddeld energie-label		C	A	A
Zonnepanelen (m²)		7.260	23.000	
Aardgasvrije woningen (aantal)		277	1.416	

NB:

In deze opstelling is uitgegaan van de 'oude' methodiek volgens NEN 7120. Sinds begin 2021 is deze richtlijn vervangen door NTA 8800. In de komende jaren worden alle woningen opgenomen volgens de nieuwe methodiek. Dit heeft effect op de energielabels.

8 Financiële kengetallen

	norm	2021	2022	2023	2024	2025
<u>Daeb-tak</u>						
ICR	> 1,4	2,5	2,0	2,5	3,0	2,6
Dekkingsratio obv marktwaarde	< 70%	29%	32%	32%	33%	33%
Loan to value obv beleidswaarde	< 85%	61%	72%	74%	78%	82%
Solvabiliteitsratio obv beleidswaarde	> 15%	33%	34%	31%	29%	27%
<u>niet-Daeb-tak</u>						
ICR	> 1,8	1,5	1,4	1,7	1,5	1,6
Dekkingsratio obv marktwaarde	< 70%	35%	32%	34%	33%	31%
Loan to value obv beleidswaarde	< 75%	40%	37%	38%	38%	35%
Solvabiliteitsratio obv beleidswaarde	> 40%	57%	60%	59%	60%	62%

NB:

De ICR ratio in de niet-Daeb-tak voldoet in de eerste drie jaar niet aan de normen zoals die gehanteerd worden door de externe toezichthouders WSW en Aw. Dit komt doordat de niet-Daeb-tak relatief veel woningen bevat die nu nog sociaal verhuurd worden en bij mutatie worden geliberaliseerd. De externe toezichthouders zijn hiervan op de hoogte en akkoord vanwege de verwachte stijgende lijn.