





Themabijeenkomst
commissie Raadsvoorbereiding
over wonen

3 september 2015



Agenda

1. Welkom en korte toelichting wethouder Westerman
2. Stand van zaken woonbeleid, o.a. Woningwet 2015
3. Presentatie Ymere
4. Presentatie SpaarneBuiten namens KondorWessels
5. Afronding




Aanleiding themabijeenkomst

- Nota wonen in dec 2014 vastgesteld > o.a. doelstellingen sociale huur
- Veel veranderingen in het woonbeleid (o.a. Woningwet)
- Zorgen over sociale huurvoorraad en realisatie sociale huur in SpaarneBuiten
- Behoeftte om met elkaar gesprek aan te gaan



Stand van zaken woonbeleid in onze gemeente

- Nota Wonen 2014-2018 in dec 2014 vastgesteld
- Huisvestingsverordening in mei 2015 vastgesteld
- RAP 2016-2020 (morgen startconferentie RAP!)
- Prestatieafspraken Ymere




Woningwet 2015

- Corporaties terug naar kerntaak (DAEB)
- Regionaal werkgebied
- Passend toewijzen
- Sterkere rol gemeente (volkshuisvestingsbeleid, prestatieafspraken, zienswijzen, markttoets)
- Huurders meer invloed
- Intern en extern toezicht



Rollen en samenwerking

- Gemeente stelt lokaal volkshuisvestingsbeleid op
- Corporatie moet redelijke bijdrage leveren aan volkshuisvestingsbeleid
- Corporatie doet jaarlijks voor 1 juli 'bod': overzicht van voorgenomen werkzaamheden met financiële paragraaf
- Nota wonen en bod zijn basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie én huurders
- Gemeente krijgt inzicht in investeringsruimte corporatie (vóór 1 juli 2016)
- In uiterste geval met geschil naar de Minister



Aan de slag!

- Implementatie woningwet
- Prestatieafspraken
- RAP 2016-2020
- Lopende projecten (o.a. Mientekade, SpaarneBuiten)



Presentatie Ymere aan Gemeenteraad Haarlemmerliede & Spaarnwoude

3 september 2015

5 januari 2016
pagina 8

Ymere wonen, leven, groeien

Inhoudsopgave

1. Waarom zijn we hier?
2. Wat is de context?
3. Wat is het beleid van Ymere?
4. Nieuwe prestatieafspraken?



pagina 9

Ymere wonen, leven, groeien

1. Aanleiding

- Uitnodiging van de Gemeente
- Turbulente tijden in de volkshuisvesting
- Zorgen Gemeente over aandeel sociale huur en vrijkomend aanbod & vragen over Spaarne Buiten
- Wederzijdse behoefte om het gesprek aan te gaan over de (woon)opgave in de gemeente



pagina 10

Ymere wonen, leven, groeien

2. Context



pagina 11

Ymere wonen, leven, groeien

2. Context

“Verhuurdersheffing en saneringsheffing”
 “Nieuwe huisvestingswet en nieuwe Woningwet”
 “Sociaal huurakkoord (Aedes-Woonbond)”



Consequenties voor Ymere:

- Scherpe keuzes maken in bedrijfsvoering
- Terug naar de kerntaak; heroriëntatie op doelgroep en activiteiten
- Scheiding DAEB / niet-Daeb
- Voldoen aan Europeanorm (80/10/10)
- Voldoen aan passend toewijzen (95%)

pagina 12

Ymere wonen, leven, groeien

2. Huishoudboekje

Inkomsten

Huurinkomsten

huur
huurverhoging
huurharmonisatie

Verkoopopbrengsten

bestaand bezit
nieuwbouw

Tegemoetkomingen / subsidies



Uitgaven

Beheer

onderhoud
personeelskosten
overige bedrijfskosten

Rente en aflossing leningen

Heffingen / belastingen

vennootschapsbelasting
saneringsheffing
verhuurderheffing

Leefbaarheid / wijkaanpak

leefbaarheidsinvesteringen
subsidiering huurders(organisaties)

Investeringen

renovaties / groot onderhoud
energetische maatregelen
nieuwbouw huur
nieuwbouw koop

pagina 13

Ymere wonen, leven, groeien

3. (Vastgoed)beleid Ymere

		exclusief passendheid	inclusief passendheid
Woningen	1-1-2015	1-1-2020	1-1-2020
tot Kwaliteits Kortingsgrens (€ 403,06)	94	48	48
Kwal kort. grens - Lage Aftop. grens (€ 576,87)	176	121	204
Lage Aftop. grens tot Hoge Aftop. grens (€ 618,24)	76	77	88
Hoge aftop. grens - tot Maximale Huur (€ 710,68)	109	192	98
Aanbod: Sociale voorraad Ymere per 1-1-2020	455	438	438
Geliberaliseerd	47	74	74
Totaal woningen in verhuur	502	512	512
Voorraadontwikkelingen			
Verkoop		-14	-14
Sloop		-28	-28
Nieuwbouw		52	52
woningen vanuit basis 1-1-2015	502	502	502

Huurgrenzen per 1-1-2015

Ontwikkelingen

- Kleine toename van de voorraad (+10), kleine afname van het sociale bezit (-17)
- Door passendheidstoets meer goedkopere sociale woningen. Uitgangspunt: gelijke slaagkans

pagina 14

Ymere wonen, leven, groeien

3. Ymere



Vrijkomend aanbod (sociale)huur

2014:	33 vrijgekomen woningen - 26 sociaal doorverhuurd als sociaal - 7 geliberaliseerd doorverhuurd als geliberaliseerd
2015 (t/m juli)	25 vrijgekomen woningen - 22 sociaal doorverhuurd als sociaal - 2 geliberaliseerd doorverhuurd als geliberaliseerd - 1 sociaal geharmoniseerd naar geliberaliseerd

pagina 15

Ymere wonen, leven, groeien

4. Hoe nu verder?



- Voortzetting samenwerking
- Woningwet verplicht vanaf 2016 prestatieafspraken
- Woonopgave is leidend
- Procesafspraken maken, huurdersvereniging aan tafel

pagina 16

Ymere wonen, leven, groeien