

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

2013/20321



Maatschappelijke en Economische Ontwikkeling
Martijn van der Linden

Contactpersoon
Telefoonnummer

023 5676954

Uw brief

Verzenddatum

Ons kenmerk

13.0059164\dir/cb

18 JUNI 2013

Bijlage(n)

Factsheet Ymere 2012

Onderwerp

Factsheet Prestatieafspraken Ymere 2012

Geachte heer, mevrouw,

Jaarlijks monitoren wij de met Ymere gemaakte prestatieafspraken. In het jaar 2012 hebben wij de prestatieafspraken uit de voorgaande periode voortgezet. Deze afspraken dragen bij aan het uitvoeren van het gemeentelijk woonbeleid zoals verwoord in de Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015. Het gaat dan nader bepaald om de resultaten die samen met Ymere zijn behaald gedurende het afgelopen kalenderjaar. Voor voortgang van projecten zoals woningbouw en het Uitvoeringsprogramma Wonen 2012-2015 (behorende bij de woonvisie) verwijzen wij u naar de meest recente versie van de BVR Wonen.

Op 28 februari jl. zijn nieuwe prestatieafspraken getekend voor de periode 2013-2015. Vanaf 2013 is de jaarlijkse monitor daarom gebaseerd op de nieuwe prestatieafspraken.

Bijgaand sturen wij u ter informatie de Factsheet Ymere 2012 mee, waarin Ymere toelicht welke resultaten zijn behaald op een aantal vlakken waaronder:

- Verhuring van woningen, met aandacht voor bijzondere doelgroepen;
- Verkoop van woningen, uitgesplitst naar type verkoop en kern;
- Duurzaamheid en onderhoud;
- Nieuwbouw;
- Wijkenaanpak en sociaal beleid (waaronder woningontuimingen).

Uit de Factsheet Ymere 2012 maken wij op dat Ymere resultaten heeft geboekt die op hoofdlijnen conform de prestatieafspraken zijn. Er is daarom geen aanleiding voor het wijzigen van beleid of het maken van aanvullende afspraken.

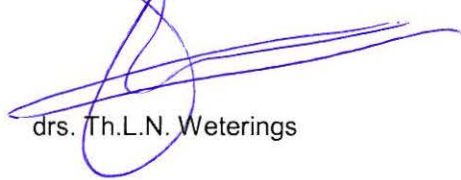
We blijven vanzelfsprekend alert om ervoor te zorgen dat ook in 2013 de resultaten van de nieuwe prestatieafspraken worden behaald.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Ymere

Postbus 197, 2130 AD HOOFDDORP

Gemeente Haarlemmermeer
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

A/116476

Gemeente Haarlemmermeer	
MED	WWZ
Datum:	29 APR 2013
Brefnr.:	13/20007
Afschrift nr.:	Afgedra (paraaf)

B&W

Datum 26 april 2013
Ons Kenmerk 02-13/D&A/DW
Afdeling Directie en advies
Contactpersoon D. Wullers
Telefoon 023-5648150
E-mail d.wullers@ymere.nl



Onderwerp Monitor prestatieafspraken 2012

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Op 28 februari 2013 hebben de gemeente en Ymere de prestatieafspraken 2013-2015 ondertekend. Daarin hebben we tevens afgesproken om jaarlijks te rapporteren over de afspraken, die we met elkaar hebben gemaakt en een aantal kengetallen van Ymere.

Als bijlage bij deze brief vindt u het factsheet Ymere 2012 waarin we u informeren over een aantal kengetallen van 2012.

In dit factsheet gaan we in op de volgende onderwerpen: woningtoewijzing aan verschillende doelgroepen, verkoop van huurwoningen, ontruiming op basis van huurschuld en woonfraude, activiteiten van de wijkaanpak, duurzaamheidsmaatregelen en nieuwbouwwoningen.

De bespreking van het factsheet Ymere 2012 heeft de afgelopen weken op ambtelijk niveau plaatsgevonden. Indien gewenst gaan we hierover ook graag met de wethouder in overleg.

Met vriendelijke groet,


F. de Ruyter,
Directeur regio Haarlemmermeer

Factsheet Ymere 2012

Ymere wonen, leven, groeien

Versie 24 april 2013

Inleiding

Op 28 februari 2013 hebben de gemeente Haarlemmermeer en Ymere nieuwe prestatieafspraken ondertekend. De oude afspraken liepen tot en met 2011. Ondanks dat er in 2012 formeel geen afspraken bestonden, vindt Ymere het belangrijk om de gemeente over een aantal kengetallen van 2012 te informeren. In dit factsheet gaan we in op de volgende onderwerpen: woningtoewijzing aan verschillende doelgroepen, verkoop van huurwoningen, ontruiming op basis van huurschuld en woonfraude, activiteiten van de wijkaanpak, duurzaamheidsmaatregelen en nieuwbouwwoningen.

1. De voorraad in Haarlemmermeer

Ymere heeft in de Haarlemmermeer 13.272 huurwoningen. Daarnaast zijn er verschillende maatschappelijke en commerciële gebouwen zoals kinderdagverblijven en winkels. In dit overzicht zijn de belangrijkste kerngetallen uit 2012 vermeld.

Tabel 1: Kerngetallen 2012

Aantal woningen	13.272
Gemiddelde maandhuur	€ 488
Percentage maximaal redelijk	70%
Aantal eenheden bedrijfsonroerendgoed	90
Aantal parkeerplaatsen/garages	726
Opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen	49
Opgeleverde koopwoningen	22
Verkochte huurwoningen	113

2. Verhuringen in de Haarlemmermeer

In 2012 heeft Ymere in de Haarlemmermeer 668 woningen verhuurd, waarvan 79% in de sociale huur en 21% in de vrije sector. Sinds januari 2011 zijn de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen landelijk gewijzigd. Woningcorporaties zijn verplicht om tenminste 90% van alle sociale verhuringen (huurprijs t/m € 664,66 prijspeil 2012) toe te wijzen aan huishoudens met een maximaal inkomen van € 34.085. Van de 526 sociale huurwoningen in 2012 heeft Ymere er 97% toegewezen aan deze doelgroep. De afgelopen twee jaar was het nog wennen aan de nieuwe regels. Om die reden was Ymere terughoudend met het toewijzen van sociale huurwoningen aan huishoudens met een hoger inkomen, de zogenoemde 10% regeling. In de toekomst zullen we kijken of we via deze regeling meer schrijnende gevallen kunnen helpen.

Tabel 2: Verhuringen 2012

	Totaal		< € 34.085		€ 34.085 - € 43.000		> € 43.000	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Sociaal	526	79%	514	97%	10	2%	2	1%
Waarvan regulier	506	76%	496	98%	8	1,5%	2	0,5%
Waarvan tijdelijk	20	3%	18	90%	2	10%	0	0%
Vrije sector	142	21%	2	2%	44	31%	96	67%
Totaal	668	100%	516	77%	54	8%	98	15%

De vergelijking met de afgelopen jaren laat zien, dat de spanning op de huurwoningmarkt toeneemt. Het totale aantal verhuringen loopt terug en het aantal sociale huurwoningen in het bijzonder. Het toenemende aantal vrije sector huurwoningen komt door nieuwbouw en het omzetten van sociale huurwoningen naar de vrije sector. Dit laatste gebeurt om de middeninkomens te bedienen. Deze groep kan sinds 2011 niet meer terecht in een sociale huurwoning.

Tabel 3: Verhuringen 2010 – 2012

	2010		2011		2012	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Sociaal	699	90%	659	89%	526	79%
Vrije sector	83	10%	83	11%	142	21%
Totaal	782		742		668	

2.1 Verhuringen per kern

Van de circa 500 sociale huurwoningen, die via Woningnet zijn toegewezen, staan er 63% in Hoofddorp. Gezien de omvang van de voorraad is dit niet verrassend. In de kleine kernen zijn er in Zwanenburg relatief veel woningen aan de doelgroep verhuurd. Dit is opvallend gezien het heersende beeld dat juist in deze kern de sociale woningmarkt op slot zou zitten.

Tabel 4: Woningtoewijzingen sociale huur per kern via Woningnet 2012

Kern	Jaartotaal	Percentage t.o.v. jaartotaal 494
Abbenes	4	1%
Badhoevedorp	21	4%
Beinsdorp	1	0%
Hoofddorp	313	63%
Lisserbroek	6	1%
Nieuw Vennep	91	19%
Rijsenhout	16	3%
Vijfhuizen	10	2%
Weteringbrug	2	1%
Zwaanshoek	4	1%
Zwanenburg	26	5%
Totaal	494	100%

Data Woningnet: het totaal is exclusief tijdelijke verhuur en een aantal bijzondere verhuringen.

Woningen in de vrije sector zijn vooral in Hoofddorp en Nieuw Vennep verhuurd. Dat komt door de twee nieuwbouwprojecten Burgemeester Jansoniusshof en Nieuwe Kom en door het huurbeleid van Ymere.

2.2 Jongeren – seniorenwoningen

In de Haarlemmermeer is een deel van de huurwoningen gelabeld voor jongeren en senioren. In onderstaande tabel zijn de percentages weergegeven van deze doelgroepen. Als aparte categorie zijn toewijzingen van Wibowoningen opgenomen (wonen in beschermde omgeving).

Tabel 5: Toewijzingen per gelabelde woningcategorie

Categorie		
Jongeren	119	24%
Senioren	111	22%
Wibo	15	3%
Regulier	249	51%
Totaal	494	100%

Data Woningnet: het totaal is exclusief tijdelijke verhuur en een aantal bijzondere verhuringen.

2.3 Doorstromers – starters

In 2012 is er meer dan de helft van alle woningen toegewezen aan een starter. Dit is een lichte verschuiving ten gunste van de starter op de woningmarkt. Reden hiervoor kan zijn dat doorstromers tegenwoordig kritischer zijn of dat hun inkomen te hoog is om te verhuizen naar een andere sociale huurwoning.

Tabel 6: Toewijzingen doorstromers - starters

Categorie		
Starters	269	54%
Doorstromers	225	46%
Totaal	494	100%

Data Woningnet: het totaal is exclusief tijdelijke verhuur en een aantal bijzondere verhuringen.

2.4 Middeninkomens

Sinds 2011 kunnen de zogenoemde middeninkomens niet meer terecht in de sociale huursector. Het gaat hierbij om de groep met een bruto huishoudsinkomen tussen € 34.085 en € 43.000. Gezien de prijzen op de woningmarkt in de regio Amsterdam is het voor hun moeilijk om een woning te kopen. Als corporatie zet Ymere zich in voor huishoudens, die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Daarom richt Ymere zich ook op de middeninkomens. In 2011 heeft Ymere het Woonticket geïntroduceerd. Met dit ticket krijgen huishoudens tot € 43.000 voorrang op een vrije sector huurwoning tot € 900 en op een koopwoning tussen € 75.000 en € 250.000.

Tabel 7: Toewijzingen aan middeninkomens

Vrije sector verhuringen totaal	142
Woningen < € 900	101
Woningen verhuurd via Woonticket	46
Gemiddelde huurprijs	€ 800

Huishoudens met een hoger inkomen dan € 43.000 zijn met name terecht gekomen in de vrije sector huurwoningen in de nieuwbouwprojecten Nieuwe Kom en Burgemeester Jansoniushof.

2.5 Bijzondere doelgroepen en lokale beleidsvrijheid

In de oude prestatieafspraken was een tabel opgenomen met verschillende doelgroepen. Voor elke doelgroep was een specifiek quotum per doelgroep genoemd. De ervaring leert dat sommige doelgroepen weinig of geen gebruik hebben gemaakt hoewel andere doelgroepen meer ruimte nodig hadden gehad. Om die reden hebben we in de nieuwe prestatieafspraken de regeling van specifieke aantallen per doelgroep losgelaten. Met de gemeente is afgesproken dat Ymere maximaal 5% van haar sociale woningen toewijst aan instellingsverlaters. Daarnaast is er een nieuwe voorrangregel voor huishoudens met medische of sociale urgentie.

Tabel 8: Toewijzingen bijzondere doelgroepen

Type indicatie	Aantal	Opmerking
Maatschappelijke opvang (Humanitas / RIBW)	11	Deel uitstroom ook via Woningnet
Mensen uit detentie via gemeente	1	
Leger de Heils	2	
Spirit	2	
Vrouwenopvang	3	
Via GGZ	1	
Voorrangregeling (medisch / sociaal)	27	
Statushouders	23	34 personen
Beroepsgroepen	1	
WMO-indicatie	7	
Stadsvernieuwingskandidaten	6	
5% overige	9	5% totaal: 16, deel hiervan komt uit instelling. Zie bij type indicatie.
Totaal	93	

2.6 5% regeling en lokale beleidsvrijheid

In 2012 zijn er 16 sociale huurwoningen toegewezen die vallen onder de zogenaamde 5% beleidsvrijheid van de corporaties. Het percentage werkelijke toewijzingen in deze categorie komt daarmee uit op 3% en blijft dus onder de vastgestelde ruimte van 5%.

De 5% gevallen worden door Ymere gebruikt om kwesties op te lossen op het gebied van de leefbaarheid in buurten en wijken. Het betreft verzoeken vanuit onze afdeling Gebiedsbeheer. Concreet gaat het bijvoorbeeld om overlast tussen burens waardoor de leefbaarheid in het gedrang komt. Ook vallen hieronder speciale huisvestingsverzoeken van de gemeente.

Onder de invulling van de lokale beleidsvrijheid valt ook het specifiek toewijzen van woningen aan burgers van de Haarlemmermeer. In 2012 heeft Ymere 135 sociale huurwoningen met voorrang toegewezen aan Haarlemmermeesters.

3. Verkoop woningen

In 2012 heeft Ymere in de Haarlemmermeer 113 sociale en vrije sector huurwoningen verkocht, waarvan 43 aan zittende huurders. In totaal heeft Ymere 51 woningen via de Koopgarantregeling verkocht. Hiervan waren er 13 wederverkopen van maatschappelijk gebonden eigendom (een oude regeling voor sociale koop).

Tabel 9: Verkopen 2012 per kern

Woonplaats	Regulier		Koopgarant		Totaal	
	Totaal	Waarvan huurders	Totaal	Waarvan huurders	Totaal	Waarvan huurders
Abbenes	5	0	3	1	8	1
Badhoevedorp	1	0	7	2	8	2
Buitenkaag	0	0	1	0	1	0
Burgerveen	1	0	1	0	2	0
Hoofddorp	48	24	1	1	49	25
Lisserbroek	2	1	8	5	10	6
Nieuw Vennepe	14	0	0	0	14	0
Rijsenhout	1	1	6	1	7	2
Vijfhuizen	1	0	7	4	8	4
Weteringbrug	1	1	0	0	1	1
Zwanenburg	1	1	4	1	5	2
Totaal	75	28	38	15	113	43

In het overzicht is te zien dat de verkopen de afgelopen drie jaar licht zijn gestegen. We verwachten dat de verkoop de komende jaren tussen de 110 tot 130 verkopen per jaar zal liggen. Via een motie heeft de raad Ymere aangemoedigd om in 2012 rond de 125 woningen te verkopen. Dat is dit jaar niet gelukt, gezien de onduidelijkheden over financiële en fiscale regelingen door banken en de overheid.

Als de verkopen van 2010 tot en met 2012 met elkaar worden vergeleken, valt op dat er in 2010 bijzonder veel woningen aan zittende huurders werden verkocht. Dit komt omdat Ymere in 2010 haar zogenoemde verkoopvijver voor het eerst heeft uitgebreid. De kopers waren toen huurders aan wie hun huurwoning voor de eerste keer te koop werd aangeboden. In de daarop volgende jaren was de omvang van de uitbreiding van de verkoopvijver veel minder.

Tabel 10: Ontwikkeling verkopen 2010 t/m 2012

Jaar	Regulier		Koopgarant		Totaal		
	Totaal	Waarvan huurders	Totaal	Waarvan huurders	Totaal	Waarvan huurders	% huurders
2012	75	28	38	15	113	43	38%
2011	68	21	40	14	108	35	32%
2010	66	44	22	9	88	55	62%
Totaal	209	93	100	38	309	133	43%

De verkoop van woningen via de Koopgarantregeling ligt de afgelopen jaren rond de 40%. Het is te verwachten dat de vraag naar deze sociale vorm van koop de komende jaren door de economische crisis zal toenemen. Naast een lagere koopsom, heeft de koper ook het voordeel dat Ymere de woning bij wederverkoop gegarandeerd terugkoopt.

Tabel 11: Ontwikkeling verkopen via Koopgarant 2010 t/m 2012

Jaar	Eerste verkoop	Wederverkoop ex-MGE	Koopgarant totaal	% van totale verkoop
2012	38	13	51	41%
2011	40	10	50	42%
2010	22	17	39	37%

4. Huisuitzettingen

In 2012 zien we een stijging van huishoudens met huurschulden ten opzichte van 2011. Dit is vermoedelijk een teken van de economische crisis. De nauwe samenwerking van verschillende partijen en het vroeg er op af gaan, had in 2011 juist voor een flinke daling geleid van het aantal huisuitzettingen door huurschuld ten opzichte van de jaren daarvoor (13 ontruiming in plaats van 25-30). In 2012 is het aantal ontruiming weer terug op het niveau van 2009 en 2010. Het feit dat er op dit moment door de gezamenlijke aanpak een deel van de huishoudens met huurproblematiek op een vroeg moment geholpen kan worden, laat zien dat de situatie nu relatief veel schrijnender is dan toen.

In 2012 heeft Ymere in de Haarlemmermeer samen met partners 61 gevallen van woonfraude opgespoord. Hierbij gaat het vaak om illegale onderhuur of weetplantages in de woningen. Het opsporen van woonfraude helpt overlast in de buurt op te lossen en vergroot het aanbod op de woningmarkt.

Tabel 12: Huisuitzettingen op basis van huurschuld en woonfraude

Huurschuld	Haarlemmermeer
Aanzeggingen obv vonnis rechtbank	219
Ontruiming door huurschuld	27
% ontruiming van aanzeggingen (max 20%)	12%

Woningontruiming	Haarlemmermeer
Ontruiming door huurschuld	27
Ontruiming door woonfraude	12
Totaal aantal ontruiming	39

Woonfraude	Haarlemmermeer
Ontruiming door woonfraude	12
Huuropzeggingen door woonfraude	49
Totaal	61

5. Duurzaamheid en onderhoud

De uitvoering van het plan 'Aanpak brandrisicowoningen in de Haarlemmermeer' loopt op schema. In 2012 en de jaren hierna worden de grotere ingrepen gerealiseerd. In Haarlemmermeer is er in 2012 € 12,1 miljoen besteed aan onderhoud. Daarvan was € 3,9 miljoen voor reparatieonderhoud, € 2,1 miljoen voor mutatieonderhoud en € 6,1 miljoen voor planmatig onderhoud.

Op het gebied van duurzaamheid richt Ymere zich vooral op de bestaande woningvoorraad. Hier kan de meeste energiewinst worden geboekt. In 2012 zijn er minder energielabelsprongen gemaakt dan gepland. Dit komt omdat een aantal grote renovatieprojecten in 2013 doorlopen. Via een communicatiecampagne hebben we bij onze huurders onder de aandacht gebracht wat de mogelijkheden zijn die huurders hebben om hun woning te isoleren. We zien dat er intussen meer gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid.

6. Wijkaanpak

Samen met verschillende partners is Ymere actief in de wijken. De ambitie van Ymere is het creëren van woongenot in leefbare wijken en talentontwikkeling en sociale stijging.

Woongenot in leefbare wijken

Bornholm-Overbos is een leefwijk en een zogenoemde bloemkoolwijk. Het afgelopen jaar hebben we in een gebiedsvisie omschreven wat we in deze wijk meer doen dan het reguliere beheer. Dit is een levend document dat we voortdurend aanscherpen naar gelang van de actualiteit. In Bornholm loopt in samenwerking met de gemeente het voetstappenproject: doormiddel van witte voetstappen in de openbare ruimte wordt bewoners duidelijk gemaakt welke route een inbreker kan gebruiken voor insluiping. Daarnaast geeft Ymere de huurders korting op veiligheidsbeslag. In Zwanenburg is de bewegingstuin geopend in de Banne. Dit was één van de winnende ideeën bij de Betere Buurtprijs.

Talentontwikkeling en sociale stijging.

In Graan voor Visch, Bornholm en Overbos werkt sinds 2012 het klussenteam. Het klussenteam biedt werkstages waarbij jongeren uit de wijk zich bezig houden met het groenonderhoud en zwerfafvalbestrijding. Aan het judoprogramma deden 450 kinderen mee.

De Brede School in Graan voor Visch, de Wegwijzer, krijgt steeds meer positie in de wijk. Ymere neemt het voortouw om activiteiten van de school en binnen de wijk op elkaar af te stemmen. De resultaten zijn er naar: ouders melden hun kinderen weer meer aan bij deze school in plaats van uit te wijken naar een school in andere wijken. Ook is Atelier de Goudvisch van start gegaan. Dit is een voortzetting van het empowermentproject Oum Oum. In het atelier kunnen wijkbewoners terecht met en voor tweedehands spullen en zelfgemaakte artikelen. Daarnaast is er een cursusaanbod.

7. Nieuwbouw

In 2012 heeft Ymere 71 woningen opgeleverd in Hoofddorp en Nieuw Vennep. In het project Burgmeester Jansoniushof zijn er seniorenwoningen, jongerenwoningen en reguliere sociale eengezinswoningen ontstaan. De 13 vrije sector woningen waren in eerste instantie bedoeld voor de verkoop. Door de slechte marktomstandigheden heeft Ymere de woningen in de huur genomen.

Daarnaast is er in het project Burgmeester Jansoniushof begonnen met de bouw van zes woningen voor autistische jongeren en 22 koopwoningen. De structureel maatschappelijke opvang, die aan de Hoofdvaart ontstaat, wordt naar verwachting in de zomer van 2013 opgeleverd.

Tabel 13: Opgeleverde nieuwbouwwoningen

Naam project	Aantal	Portefeuille
Burg. Jansoniushof, Hoofddorp	49	36 sociale huur en 13 vrije sector huur
Totaal huurwoningen	49	
Burg. Jansoniushof, Hoofddorp	16	
Eugenie Previnairweg, Nieuw Vennep	6	
Totaal koopwoningen	22	
Nieuwbouw totaal	71	