

Bijlage

Activiteiten in de gemeente Almere

Maatschappelijke verankering

Overleg met de gemeente

In januari 2014 hebben de gemeente Almere, Ymere en de twee andere Almeerse woningcorporaties, De Alliantie en Goede Stede, voor het eerst prestatieafspraken opgesteld en ondertekend. De belangrijkste thema's hierin zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid, vitale wijken, wonen en zorg, en duurzaamheid. Door onze ambities te bundelen kunnen we beter prioriteiten stellen en tot een gezamenlijke aanpak komen.

Daarnaast is er met de gemeente Almere regelmatig overleg geweest op wijkniveau en over onderwerpen als woonruimteverdeling, huisvesting van bijzondere doelgroepen, nieuwbouw en renovatie.

Overleg met huurders

Met de Huurdersvereniging Almere (HVA) voert Ymere eenmaal per kwartaal overleg. In 2014 kwamen diverse onderwerpen aan de orde, waaronder de onderhoudsbegroting, de prestatieafspraken, flankerend beleid, het vergroten van de betrokkenheid van huurders bij de VvE en de interne bestuursituatie bij de HVA.

Met de bewonerscommissies voert Ymere gemiddeld twee keer per jaar overleg. In totaal heeft Ymere in Almere zeventien bewonersgroepen. Daarvan zijn er tien aangesloten bij de HVA. In Almere vond in 2014 de eerste themabijeenkomst met de bewonerscommissies plaats, over het thema Ymere vernieuwt en de ervaringen van bewoners en medewerkers tot nu toe. De opkomst was goed, de bijeenkomst was geslaagd. In het voorjaar van 2015 organiseert Ymere een tweede bijeenkomst.

De samenwerking met het collectieve woonproject in de Hoekwierde is aangehaald. Ymere en het wooncollectief hebben nieuwe afspraken gemaakt over de voordracht van nieuwe kandidaten, het doorschuiven van bewoners, en het gebruik van de collectieve ruimte.

In Nobelhorst blijven we actief met bewonersparticipatie. In 2014 zijn twee nieuwe community's gestart voor de Langehoutbuurt en de Bosrandbuurt. De eerste vijf bewoners van de community hebben inmiddels hun intrek genomen in Nobelhorst. Verder zijn we gestart met de vorming van een nieuwe bewonerscommunity voor de sociale huurappartementen. De bouw daarvan begint in 2015.

Adviesraad Ymere Almere

De Adviesraad Almere begon het jaar met een startsessie. Dit was een goede manier om kennis te maken met vier nieuwe leden en om opvattingen over de rol van de Adviesraad uit te wisselen. Tijdens de sessie is ook een programma opgesteld met thema's die de Adviesraad wil behandelen.

In totaal is de Adviesraad zes keer bijeengekomen. Er is inhoudelijk gediscussieerd en advies uitgebracht over onder andere Almere Growing Green City en de betaalbaarheid van het wonen. In juni hebben we een fietsexcursie door Almere gemaakt, waarbij de leden nader hebben kennism gemaakt met het bezit en de projecten van Ymere. Eind 2014 namen we afscheid van vijf leden van de Adviesraad en is een aantal nieuwe leden verwelkomd.

Samenstelling en aandachtsgebieden Adviesraad Ymere Almere

Mevrouw S. Calkin	diversiteit, participatie en emancipatie
Mevrouw G. Verduin	kunst en cultuur
Mevrouw J. Jacobus Durand	zelfstandig ondernemer
Mevrouw M. Buiten	student, oprichter Cupidohof
De heer O. Telkamp	economie
De heer R. Telderman	veiligheid
De heer J.A. Bakx	zorg, bijzondere doelgroepen
De heer A. Gijsberts	ondernemer, groene woonomgeving
De heer H.J. Linzel	zorg, maatschappelijke ondersteuning
De heer P. Roelofs	milieu, welzijn
De heer P. van Schooten	communicatie
De heer G. Bröring	makelaar
De heer C. Okkers	zelfstandig advocaat

Overige stakeholders

Ymere neemt deel aan de Futuregroep, een samenwerkingsplatform van het maatschappelijke middenveld. Daarin zijn zorg- en onderwijsinstellingen, de politie en de woningcorporaties vertegenwoordigd. Deze groep adviseert het college van burgemeester en wethouders gevraagd en ongevraagd over ontwikkelingen in de stad.

Er is regelmatig overleg met de andere twee Almeerse woningcorporaties. Belangrijke thema's daarbij zijn de prestatieafspraken, de woonruimteverdeling en de aanpak van overlast.

Goede woningen en diensten op maat

De voorraad in Almere

	2014
Aantal woningen	7.260
Gemiddelde maandhuur	€ 563
Percentage maximaal redelijk	78%
Aantal eenheden bedrijfsonroerendgoed	121
Aantal parkeerplaatsen/garages	550
Opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen	0
Verkochte huurwoningen	94

Onderhoud en duurzaamheid

In Almere is in 2014 € 5,8 miljoen aan onderhoud besteed. Hiervan was € 1,3 miljoen voor reparatieonderhoud, € 1,2 miljoen voor mutatieonderhoud en € 3,3 miljoen voor planmatig onderhoud.

Vanwege een CO₂-calamiteit in De Wierden heeft Ymere met spoed de rookgasafvoerkanaalen van 266 woningen in verschillende flats vervangen. Door soepele medewerking van de

meeste bewoners, effectief handelen van onze medewerkers en goede samenwerking met co-makers ERA en Feenstra konden we dit project binnen de planning tot een goed einde brengen.

Een aantal onzelfstandige studentenwoningen op de Dichterhof is weer omgezet naar drie reguliere sociale huurwoningen. De vraag naar onzelfstandige eenheden bleek te klein; dat leidde tot structurele leegstand.

Bijzondere huisvesting

Ymere heeft met de gemeente en andere Almeerse corporaties intensief gediscussieerd over bijzondere huisvesting voor multiprobleemhuishoudens. Met de burgemeester is overlegd of we hier structureel oplossingen voor kunnen bieden met passende huisvesting, en zo ja, hoe. Het uitgangspunt is dat complexe gevallen multidisciplinair worden aangepakt.

Woongenot in leefbare wijken

Ymere verdeelt de wijken in woon-, leef- en groeiwijken. Aan de hand van deze indeling hebben we een beschrijving gemaakt van de gewenste resultaten op het gebied van 'schoon, heel en veilig'.

Eind 2013 is geconstateerd dat de ambities voor De Wierden, opgesteld door Ymere en de gemeente, nog actueel zijn. De voorgestelde uitvoering is dat niet. De plannen waren te duur en onvoldoende samen met bewoners opgesteld. Ymere heeft tijd gekregen om hier opnieuw aandacht aan te besteden. We gaan er nu voor zorgen dat onze aanpak van sociale problemen en de aanpak van fysieke problemen goed op elkaar aansluiten, en zullen daarbij de bewoners beter dan vroeger betrekken. In 2014 zijn ook de uitgangspunten, mogelijkheden en wensen voor nieuwbouw onderzocht, en er is een methodiek ontwikkeld die ons helpt om integraal te werken. Deze methode leggen we in 2015 voor aan de gemeente en De Alliantie. Ymere gaat flexibeler werken, samen met partners en bewoners.

In 2014 zijn positieve ervaringen opgedaan met intakegesprekken met kandidaat-huurders in De Wierden. Het gaat om een pilot, die is bedoeld om huurders aan te trekken of door te laten stromen die een positief effect hebben op de directe leefomgeving. Eind 2015 volgt een evaluatie.

In Stedenwijk Midden experimenteren we met gemeente en De Schoor met een straataanpak rond een woningblok. We willen daarmee een gerichte, fijnmazige aanpak ontwikkelen rond een gebied met een cumulatieve van problemen. Met een aantal gerichte acties proberen we in een beperkte tijd de problemen achter de voordeur samen aan te pakken. Het aanzien van dit deel van de wijk kan zo weer op orde komen en blijven.

In Nobelhorst zijn de eerste ondernemers van start gegaan: pannenkoekenrestaurant Smullen en Spelen, en een balletschooltje met winkel in onze bedrijfsruimte in de Melkfabriek. We zijn hier blij mee. Het past precies in de filosofie van Nobelhorst: een stadsdorp voor initiatieven.

Keuzevrijheid en wooncarrière

Woningtoewijzing

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Totaal
	Huur < € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 556,82	Huur > € 556,82	
Een- en tweepersoons- huishoudens	37	39	216	292
	Huur < € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 596,75	Huur > € 596,75	
Huishoudens van drie of meer personen	0	7	101	108
Onbekend	1	0	4	5
Totaal aantal toewijzingen Almere 2014	38	46	321	405

In Almere is 97% van de sociale huurwoningen toegewezen aan mensen met een inkomen onder € 34.678.

In 2014 hebben we flinke vooruitgang geboekt met de invoering van de Huisvestingsverordening die door de gemeente is vastgesteld. De toewijzing van sociale huurwoningen verandert vanaf januari 2015 op een aantal punten. De helft van de woningen die vrijkomen, wordt verloot. De andere helft wordt aangeboden aan mensen op basis van inschrijfduur. Een andere belangrijke wijziging is dat woningzoekenden straks via een nieuwe website dagelijks op de hoogte kunnen blijven van het meest actuele woningaanbod. Hierover voerden we afgelopen jaar intensief overleg met de gemeente Almere, de andere twee Almeerse woningcorporaties en Woningnet.

Talentontwikkeling en sociale stijging

De integrale wijkaanpak Bouwmeesterbuurt in Almere Buiten nadert het einde. Ymere, bewoners en andere partners constateren dat de situatie in de wijk flink is verbeterd. Tot 1 januari 2016 lopen de huidige afspraken met Ymere en de gemeente Almere door. Ze houden in dat extra middelen worden ingezet in de Bouwmeesterbuurt. Hieronder lichten we er enkele projecten uit.

- 2014 stond in het teken van de verduurzaming van de integrale wijkaanpak. In het project Schoolmoestuin nemen de school en de buurtbewoners de trekkersrol van Ymere over.
- Buurtbeheerbedrijf B5 in de Bouwmeesterbuurt is succesvol. Bewoners waarderen dat. Eén onderdeel blijft nog achter: ondernemerschap. In de Stuurgroep Bouwmeesterbuurt is samen met de gemeente besloten om in 2015 werk te maken van verduurzaming van het buurtbeheerbedrijf.
- In en rond het Bouwmeesterhuis en de scholen zijn veel activiteiten georganiseerd, zoals sportbegeleiding, buurtfeesten en naschoolse activiteiten.

In 2014 is Ymere begonnen met het herzien van onderdelen van het integrale programma voor de wijk, zonder de gezamenlijke ambities los te laten. Intussen hebben we de volgende onderdelen van het oude programma doorgezet.

- We hebben het aanbod in de huidige ontmoetingsplek, het Wierdendok uitgebreid, zetten buurttreffers voort, organiseren activiteiten rond de scholen, breiden buurtinitiatieven van bewoners uit en ondersteunen bewoners met gebrek aan middelen middels de Buurtwinkel.

- Overlast in De Wierden pakken we (tijdelijk) aan door te voorkomen dat er nog meer kwetsbare bewoners instromen (bijvoorbeeld met verslavingsproblematiek of een overlastverleden). Door een persoonlijk gesprek, voorafgaand aan de verhuur, toetst Ymere aan de hand van een aantal criteria of sprake zal zijn van 'goed huurderschap'.
- In december is een werksessie georganiseerd met medewerkers van organisaties die betrokken zijn bij armoede- en schuldenproblematiek in Almere Haven. Hieruit kwam een concrete actielijst voort.
- Ymere werkt samen met Academie van de Stad en de gemeente aan een maatschappelijk project waarbij een groep Almeerse studenten voordelig een huurwoning in De Wierden krijgt aangeboden. Het project is bedoeld om studenten te verbinden met de samenleving. In ruil voor de goedkope woning moeten zij zich tien à vijftien uur per week beschikbaar stellen om mensen uit de buurt te helpen die bijvoorbeeld schulden hebben of laaggeletterd zijn. Vanaf februari 2015 huisvesten we de eerste studenten in De Wierden.

De samenwerking tussen Ymere Almere en JINC is verder uitgebreid. JINC is (dankzij een Almeerse subsidie) nu een vaste samenwerkingspartner voor de scholen. Men organiseert bliksemstages en een sollicitatieprogramma. Als maatschappelijk verantwoorde onderneming draagt Ymere hieraan haar steentje bij. Een aantal Almeerse collega's heeft een groep Almeerse leerlingen geholpen met sollicitatietrainingen. JINC Almere is inmiddels gehuisvest in het kantoorpand van Ymere Almere aan de Rentmeesterstraat.

Ontwikkelkracht voor sociaal duurzame wijken

In 2014 hebben we gewerkt aan de oprichting van een community in stadsdorp Nobelhorst. De eerste opleveringen zijn begin 2015. Met deze nieuwe manier van participeren leggen we de basis voor een sociaal duurzame wijk.

In augustus heeft team Nobelhorst een sessie belegd waarbij alle stakeholders weer aan tafel kwamen: Ymere, Dura Vermeer, SVP architectuur en stedenbouw, en de gemeente Almere. De sessie was bedoeld om in korte tijd samen het concept voor een nieuw, betaalbaar woonproduct verder te verbeteren.

We zijn trots op het resultaat: er ligt nu een goed ontwerp voor een woongebouw met 43 appartementen en een gezamenlijke ondernemersruimte in de sociale huur. Daarnaast heeft het gebouw een gezamenlijke binnentuin. Het bewonerscollectief bepaalt zelf de invulling en het gebruik van de ondernemersruimte en de binnentuin.

Opgeleverde nieuwbouwwoningen

Naam project	Aantal	Portefeuille
Totaal huurwoningen	0	
Totaal koopwoningen	2	

Bijlage

Activiteiten in de gemeente Amsterdam

De voorraad in Amsterdam

	2014
Aantal woningen	41.353
Gemiddelde maandhuur	€ 479
Percentage maximaal redelijk	75%
Aantal eenheden bedrijfsonroerendgoed	1.607
Aantal parkeerplaatsen/garages	3.557
Opgeleverde huurwoningen (nieuwbouw en renovatie)	564
Opgeleverde koopwoningen (nieuwbouw en renovatie)	435
Verkochte huurwoningen	828

Onderhoud en duurzaamheid

In Amsterdam heeft Ymere in 2014 € 53,6 miljoen besteed aan onderhoud. Daarvan was € 12,9 miljoen voor reparatieonderhoud, € 5,6 miljoen voor mutatieonderhoud en € 35,1 miljoen voor planmatig onderhoud.

Omdat Ymere de eigenaarsrol binnen VvE's wil professionaliseren, namen we in 2014 actief deel aan alle algemene ledenvergaderingen. Met in totaal bijna 200 VvE's heeft dat bijzonder veel inzet gevraagd. Dat heeft ons geleerd dat we voor 2015 keuzes moeten maken.

Woningtoewijzing

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Totaal
	Huur < € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 556,82	Huur > € 556,82	
Een- en tweepersoons- huishoudens	30	198	759	987
	Huur < € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 596,75	Huur > € 596,75	
Huishoudens van drie of meer personen	1	26	152	179
Onbekend	0	13	16	29
Totaal aantal toewijzingen Amsterdam 2014	31	237	927	1195

In Amsterdam is 95% van de sociale huurwoningen toegewezen aan mensen met een inkomen onder € 34.678.

Amsterdam-Noord en Amsterdam-Centrum binnen de ring

Maatschappelijke verankering

Regiomanagers van Ymere voeren overleg met de lokale huurderskoepels. In 2014 heeft dit overleg ieder kwartaal plaatsgevonden. De bewonerscommissies in Amsterdam-Centrum zijn daarbij vertegenwoordigd door de regiocoördinator Centrum van de Stichting Bewoners Organisatie (SBO). In Amsterdam-Noord is het overleg gevoerd met de Bewonersraad Noord, waarin de bewonerscommissies in Amsterdam-Noord van oudsher zijn georganiseerd. Bij het kwartaaloverleg voor zowel Amsterdam-Centrum als Amsterdam-Noord is ook een vertegenwoordiger van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) aanwezig.

Tijdens het overleg is vooral aandacht besteed aan vragen over de uitwerking van beleidsvoornemens van Ymere, en aan knelpunten waarvoor bewonerscommissies in het reguliere overleg geen afdoende oplossing kunnen vinden. Voor het Centrum was onze aangekondigde aanpak van een aantal panden een terugkerend thema. In Noord kwam de te late afrekening van de servicekosten regelmatig ter sprake.

Met de Bewonersraad Noord en het SBO is eind 2014 afgesproken dat met ingang van 2015 geen afzonderlijk overleg meer zal worden gevoerd voor het Centrum en Amsterdam-Noord. In plaats daarvan overlegt de regiomanager van Ymere ieder kwartaal met de regiocoördinatoren Noord en Centrum van SBO. De voorzitter van de Bewonersraad Noord en een vertegenwoordiger van het ASW sluiten hierbij aan.

Naast het reguliere kwartaaloverleg is in mei een discussieavond voor alle bewonerscommissies georganiseerd over duurzaamheid. De avond kende een goede opkomst en is positief ervaren.

In november hebben de Amsterdamse regiomanagers een bijeenkomst georganiseerd voor de bewonersondersteuners van SBO en ASW in Amsterdam. De bedoeling ervan was om met elkaar te verkennen welke grote uitdagingen 2015 met zich meebrengt, om ervaringen te delen uit het kwartaaloverleg in iedere regio, en om van elkaar te leren. Geconstateerd is dat vooral de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen in Amsterdam een belangrijk thema zullen zijn.

In 2014 heeft de regiomanager verschillende malen overlegd met de portefeuillehouders Wonen in de bestuurscommissie Centrum en de bestuurscommissie Amsterdam-Noord. Deze overlegbesprekingen stonden vooral in het teken van onze plannen rond bepaalde projecten in Amsterdam-Noord (zoals Van der Pekbuurt, Plan van Gool, Waterlandplein) en Amsterdam-Centrum (zoals de Marnixblokken, Haarlemmerpoort, Palmstraat). Om onze plannen in het Centrum nader toe te lichten is eind 2014 een speciale bijeenkomst georganiseerd voor leden van de bestuurscommissie Centrum. Begin 2015 is eenzelfde bijeenkomst georganiseerd voor de bewonersondersteuners van SBO en de Wijksteunpunten Wonen.

Goede woningen en diensten op maat

In de loop van 2014 zijn we begonnen om huurders en kopers een nieuw welkomstpakket uit te reiken, dat meer op duurzaamheid is gericht. De evaluatie volgt begin 2015.

In Noord is een proef gestart met de optimalisering van het mutatieproces. De nieuwe werkwijze is efficiënter en heeft geleid tot een grotere klanttevredenheid. Daarom is besloten om de aanpak in de gehele Ymere-organisatie toe te passen.

Ymere werkt samen met Dorcas om klanten met een oplopende huurachterstand te helpen. Zodoende proberen we ontruiming te voorkomen. Onze huurincassospreekuren in twee wijken werden niet genoeg bezocht, zodat we er in november mee zijn gestopt. Wel is er nu een huurincassospreekuur op de vestiging.

Bij de prioritering van het planmatige onderhoud is een grote verbetering bereikt, met als gevolg dat er relatief veel planmatig onderhoud is uitgevoerd in het Centrum (waar de nood het hoogst is).

De onderhoudswerkzaamheden in Gran Vista zijn tot tevredenheid van de bewoners afgerond. Andere grote onderhoudsprojecten in 2014 vonden plaats aan de Marnixkade en in de Gerard Doustraat. In de Van der Pekbuurt, buiten het proefgebied, is begonnen met een niet-ingrijpende woningverbetering. Deze werkzaamheden lopen nog in heel 2015 door. In sommige gevallen moesten de huurders tijdelijk hun woning verlaten. We hebben daarbij maatwerk kunnen leveren, tot tevredenheid van de huurders.

Woongenot in leefbare wijken

Ymere heeft in 2014 gelukkig een groot deel van de succesvolle wijkaanpak kunnen voortzetten. Wel hebben we gezocht naar medefinanciers en co-makers bij de uitvoering. Voor elk gebied is een gebiedsplan opgesteld, waardoor duidelijk is waar de focus ligt.

Door de inzet van onze huismeesters en gebiedsbeheerders lukt het aardig om de buurten schoon, heel en veilig te houden. Als er grotere problemen zijn in een wijk, kunnen zij dit echter niet alleen oplossen. Ze hebben daarom samenwerking gezocht met bewoners (zowel huurders als kopers) en met andere partners, zoals het stadsdeel. Zo zijn er succesvolle initiatieven ondernomen: de voortzetting van het Buurtbeheerbedrijf met een goede nieuwe wijkploeg, de voortzetting van de succesvolle Jongerenprogrammering, waarbij overlastgevend jongeren naar school of werk worden begeleid, en de ondersteuning van Marokkaanse buurtvaders in Volewijk.

Met stichting Present zijn we in de Bloemenbuurt het project Sociaal Tuinieren gestart. Vrijwilligers knappen tuinen op van ouderen en kwetsbare bewoners.

In de Van der Pekbuurt hebben we de schotel- en tuinenaanpak geïntensiveerd. De helft van de wijk is nu klaar. Ook hebben we samen met het stadsdeel, de politie en bewonerscommissies een succesvol inbraakpreventieproject uitgevoerd.

In het Plan van Gool hebben we samen met Eigen Haard en de bewoners een voormalige kinderopvang opgeknapt. Dit Breedhuis is nu een ruimte voor de buurt geworden. Ook houden de huismeesters hier kantoor. Het project Samen Krachtig Plan van Gool vindt hier zijn oorsprong: in dit wijkontwikkelingsproject, dat de bewoners zelf aansturen, zijn al veel sociale initiatieven ontwikkeld voor en door de buurt.

Al snel na de oplevering van het nieuwe complex aan het Waterlandplein in 2013 ontstond een groot beheerprobleem. Samen met het stadsdeel, andere woningcorporaties, de politie, Combiwel en de bewoners hebben we in 2014 een beheerplan opgesteld. Verschillende actiepunten daarvan zijn al gerealiseerd, zoals het plaatsen van camera's. Intensief beheer blijft hier echter nodig. Nu het winkelcentrum eind 2014 aan een belegger is verkocht, moeten we ook met deze partij om de tafel om het beheerplan goed uit te voeren.

Ymere heeft op het nieuwe Waterlandplein een podium met zitplaatsen gerealiseerd. De Stichting Podium Waterlandplein, in 2014 opgericht door Placemakers, zorgt voor de programmering van het podium en werkt hierbij samen met ons en het stadsdeel. In de stichting zijn onder meer de huurdersvereniging, de VvE, de winkeliers en andere professionals vertegenwoordigd.

In de Jordaan heeft Ymere samen met bewoners enkele trappenhuizen opgefrist. Ook is op deze manier een fietsenstalling aangepakt en heringedeeld.

Keuzevrijheid en wooncarrière

2014 was een goed jaar voor de verkoop van huurwoningen in Noord. Dat kwam mede door oplevering van nieuwe woningen in complex Het Breed en door de specifieke maatregel van het Rijk, die een belastingvrije schenking mogelijk maakte. In het Centrum bleef de verkoop wat achter omdat er minder woningen beschikbaar kwamen.

Talentontwikkeling en sociale stijging

In de Van der Pekbuurt blijft Ymere investeren in de wijkaanpak. Daarin is talentontwikkeling geen speerpunt meer. Voor de meeste projecten hebben we gezorgd voor een alternatieve bron van financiering. Ymere concentreert zich nu op deelprojecten die beter verbonden zijn met onze kerntaken. Zo is Springlevend Van der Pek voortgezet, in samenwerking met het stadsdeel. Het Greenteam, het Formulierencafé en de Buurtvoorlichters zijn ook voorbeelden van geslaagde deelprojecten.

Stimulering van de wijk economie in de Van der Pekbuurt begint vruchten af te werpen. Steeds meer (startende) ondernemers tonen belangstelling om zich hier te vestigen.

Alle afdelingen in Noord hebben gewerkt met stagiairs. In totaal zijn op jaarbasis zeven stageplekken gecreëerd. We hebben ook een aantal bliksemstages georganiseerd voor basisscholen in Noord.

Ontwikkelkracht voor sociaal duurzame wijken

Met de bewoners van het Handelsbladgebouw in het Centrum is een doorbraak bereikt over de renovatieaanpak. De precieze invulling moet nog worden uitgewerkt.

In juni hebben we 25 sociale huurappartementen opgeleverd in het Centrum, naast het ROC-college. Er was grote belangstelling voor deze woningen; verhuur leverde dan ook geen problemen op. Er is ook een start gemaakt met de aanpak van Centrumpannen, een verzamelnaam voor een groot aantal kleinere projecten. Hierbij werken we samen met co-maker Coen Hagedoorn. In 2014 is al een aantal kleinschalige projecten opgeleverd. Veel projecten lopen echter vertraging op doordat het overleg met bewoners meer tijd vergt of als gevolg van gemeentelijke vergunningsprocedures. De individuele begeleiding bij de uitplaatsing van de bewoners verloopt wel voorspoedig.

De renovatie van de woningen in Het Breed verloopt volgens planning. Deze renovatie, een gezamenlijke aanpak van Ymere en Eigen Haard, zal uiteindelijk pas in 2016 zijn afgerond. In december 2014 waren we precies op de helft.

Het gerenoveerde voorbeeldblok Van der Pekstraat is in maart opgeleverd en verhuurd. De gang van zaken is geëvalueerd met de huurders, Monumentenzorg, aannemer Dura Vermeer

en medewerkers van Ymere. De aanpak voor het vervolg van de transformatie van de Van der Pekbuurt is hierdoor aangepast. In 2015 kunnen we daarmee nu daadwerkelijk starten. Met alle partijen hebben we overeenstemming bereikt over een gebiedsontwikkelingsplan voor het onderzoeksgebied (367 woningen). Het gaat uit van renovatie van de bouwblokken met de hoogste cultuurhistorische status en een transformatie van 100% sociale huur naar 60% sociale huur en 40% koopwoningen.

In aansluiting hierop heeft Ymere het programmabesluit genomen om 170 woningen te renoveren in de periode 2015-2017. De gemeente levert een aanvullende financiële bijdrage uit het stimuleringsfonds voor een versnelde aanpak van de eerste fase.

Het overleg met de huurdersvereniging is genormaliseerd. Dat heeft geleid tot een nieuw sociaal plan. Het is in juni goedgekeurd door de bewoners (83%). Huurders hebben geparticipeerd in het ontwerp van de woningen die aan ze worden toegewezen. In het instandhoudingsblok Jasmijnstraat zijn de onderhoudswerkzaamheden voor de niet-ingrijpende woningverbetering gestart. Na voltooiing daarvan worden deze woningen ingericht als wisselwoning.

De lege woningen in het proefblok aan de Begoniastraat zijn in oktober gekraakt en inmiddels succesvol ontruimd.

In december 2014 is de verkoop gestart van het project Noa in het park van de Waterlandpleinbuurt. Koopwoningen op deze plek zijn goed voor de buurt en de levensvatbaarheid van het winkelcentrum Waterlandplein. Het project Lot in de Banne is opgeleverd. Hier zijn circa 100 koopwoningen gerealiseerd naast verzorgingshuis Kadoelerbreek.

In Overhoeks is het complex Halve Maen (80 appartementen) naar tevredenheid opgeleverd aan pensioenbelegger Bouwinvest. Het appartementengebouw De Statendam (ruim 100 appartementen) is in december in aanbouw genomen. Bouwinvest heeft ook dit gebouw gekocht. Met de realisatie ervan is de eerste fase van Overhoeks afgerond.

Voor fase 3 zijn een herziene visie, een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan opgesteld. Het herziene bestemmingsplan wordt in 2015 van kracht. Aan het eind van dat jaar kan Ymere dan beginnen met het bouwrijp maken. In deze derde fase van Overhoeks worden ongeveer 1.500 woningen ontwikkeld, waaronder zo'n 350 sociale huurwoningen.

Amsterdam-Oost en Zuidoost

Maatschappelijke verankering

Overleg met de gemeente

De gemeenteraadsverkiezingen in maart 2014 leidden in Amsterdam-Oost en stadsdeel Zuidoost niet tot grote veranderingen. De verantwoordelijken op het gebied van wonen bleven in beide stadsdelen op hun post.

Ook in 2014 heeft Ymere op verschillende niveaus overleg gevoerd met de stadsdelen Oost en Zuidoost. Deze overlegbesprekingen bestrijken onderwerpen als de wijkaanpak, nieuwbouw, renovatie en openbare ruimte, maar ook thema's als veiligheid, overlast, woonruimteverdeling, huurbeleid en betaalbaarheid.

De regiomanager heeft twee keer per jaar bestuurlijk overleg met de portefeuillehouder Wonen in Oost en Zuidoost. Dit stond vooral in het teken van toelichting op de plannen van Ymere rond bepaalde projecten in Oost (Dapperbuurt, Oosterparkbuurt, Watergraafsmeer) en

Zuidoost (Heesterveld, Hoptille, Markplein). Ook kwamen verkoopvoornemens en organisatorische veranderingen bij Ymere en de gemeente aan de orde. Daarnaast nam de regio-manager deel aan stuurgroepen in de Indische Buurt en de H-buurt.

Overleg met huurders

Vier keer per jaar heeft de regio overleg met de Stichting Bewoners Organisatie (SBO). Belangrijke thema's waren de conditiemeting en schouwen, huurincasso, huurachterstanden en woninguitzettingen, de afrekening van de servicekosten en de pilot rond energiebesparing. Ook kwamen (knel)punten aan bod die in het reguliere overleg met bewonerscommissies niet tot een tevreden oplossing hadden geleid

Twee keer per jaar organiseert Ymere in samenwerking met het SBO een thema-avond voor alle actieve bewonerscommissies. Deze avonden werden in 2014 uitermate goed bezocht. De eerste avond stond in het teken van kennismaking, de tweede ging over servicekosten en klachten.

Met alle afzonderlijke bewonerscommissies is minimaal één keer per jaar overleg geweest. Ook hebben we veel tijd en energie gestoken in het bijwonen van algemene ledenvergaderingen van onze VvE's. Daarmee willen we onze rol als goede buurman waarmaken.

Overleg met overige stakeholders

Begin november hebben we het Jaarplan 2015 besproken met stakeholders van beide stadsdelen: politici, ambtenaren, bewoners en bewonersondersteuners. Het was een interactieve middag waarin aanwezigen konden reageren op onze ambities. Gezamenlijk keken we naar vragen als: waar versterken stakeholders en Ymere elkaar in de verwezenlijking van hun doelen? Waar is bijsturing of aanpassing nodig? Waar is mogelijk frictie? De opzet werd zeer gewaardeerd.

Ymere was daarnaast actief aanwezig bij verschillende inspiratiebijeenkomsten en netwerksessies. Verder namen we deel aan verschillende (buurt)bijeenkomsten met bewoners en professionele partners: programmagroepen, beheergroepen, werkgroepen en/of afstemmingsoverleggen.

Goede woningen en diensten op maat

Ymere werkt sinds enige tijd op een andere manier: procesgestuurd en vanuit drie nieuwe kernwaarden: We zijn er voor de klant, We zijn een goede buur, We maken het waar. Hier is in 2014 veel werk van gemaakt. Zo is scherper gestuurd op tijdige afhandeling van klachten. De klachtenafhandelingsprocedure is duidelijk verbeterd. De hoeveelheid klachten is daardoor al sterk afgenomen, maar het aantal geschillen nog niet. Dit vormt een punt van aandacht voor 2015.

Met een geringe uitloop naar 2015 is het volledige programma voor planmatig onderhoud 2014 gerealiseerd. De belangrijkste projecten:

- gevelonderhoud (Tuinwijk, Hoptille, My Place, Wagenaarstraat 184-250, Heesterveld);
- onderhoud aan diverse liften (waaronder vervanging in blok Thee in de Loodsen);
- dakonderhoud (Archimedesplantsoen, Amsteldorp, Dapperstraat/Wagenaarstraat, Transvaalkade, Hoptille);
- vervanging open verbrandingstoestellen;
- convenantswerkzaamheden ten bate van VvE's.

Op IJburg ervaren we relatief veel technische problemen in nieuwe complexen. Na uitgebreid en intensief overleg met bewoners is in blok 11B begonnen met de aanpak van vocht- en lekkageproblemen, en in blok 30 met de aanpak van scheurvorming en beschadiging van de binnenwanden. Beide onderhoudsprojecten lopen door in 2015.

Woongenot in leefbare wijken

In 2014 zijn we doorgegaan met integraal gebiedsbeheer. Onze gebiedsbeheerders zijn beter toegerust voor hun inzet op het gebied van 'schoon, heel en veilig'. Ook hebben ze zich dit jaar sterker gemanifesteerd als de verbinding tussen Ymere en de omgeving.

De samenwerking in onze wijkteams is er vooral op gericht om samen met andere partners in Betondorp, de Indische Buurt, Transvaal en op IJburg te zorgen voor een gemeenschappelijke agenda voor leefbaarheid, veiligheid, verkoop en economisch klimaat, en de betrokkenheid van bewoners.

Het afgelopen jaar is onze aandacht voor leefbare wijken op deze drie wijken geconcentreerd: de H-buurt, de Indische Buurt en de Transvaalbuurt.

H-Buurt

In een complexgerichte aanpak zijn in Heesterveld de volgende initiatieven van start gegaan.

- intensieve gesprekken met nieuwe bewoners voor één woonblok zijn erop gericht om juist daar bewoners te krijgen die een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid;
- in de plint hebben we de komst van Oma Ietje mogelijk gemaakt. Dit is een plek waar men kan ontbijten, lunchen en bijpraten in een huiskamerachtige setting. Het project is tot stand gekomen in co-financiering met het stadsdeel en Ymere. Het levert een goede bijdrage aan de ontwikkeling en positionering van Heesterveld.

Met het kunstproject 'Prettig Thuiskomen in Hoptille' heeft RUA, een collectief van Braziliaanse kunstenaars, in samenspraak met de bewoners de buitenkant van de portieken in Hoptille kleur gegeven met levensgrote muurschilderingen. Dit kan een positieve uitstraling geven aan de H-buurt. Bewoners kunnen nu prettig thuiskomen in hun flat en in de wijk.

In Haardstee hebben we samen met Rochdale, Eigen Haard en de gemeente een buurtwerk-kamer gerealiseerd, met een programma voor en door bewoners, gericht op ontmoeten en meedoen. Een van de buurtbewoners neemt hierin het voortouw.

Samen met Rochdale, DWI, UWV en het stadsdeel heeft Ymere Kansrijk Zuidoost opgezet. Deze organisatie spoort in de H-buurt met huis-aan-huisbezoeken verborgen armoede en andere problemen op. Vervolgens schakelt ze direct de gespecialiseerde instantie(s) in.

Indische Buurt

Op de Buurtconferentie Indische Buurt, een conferentie van, voor en door bewoners, hebben de drie woningcorporaties, het stadsdeel en de Coöperatieve Vereniging Indische Buurt de intentieovereenkomst ondertekend om zich de komende jaren gezamenlijk te blijven inzetten voor verbetering van de buurt. Samen willen ze omstandigheden creëren waarin bewoners zelf de regie nemen en initiatieven ontplooiën.

Transvaalbuurt

Rondom de renovatie en nieuwbouw aan de Tugelaweg zijn twee educatieve projecten georganiseerd. De Anne Frankstichting heeft in maart in de Kraaipanschool het educatieve stripboek *Nieuwe Vrienden* gepresenteerd. Het stripverhaal speelt in de hedendaagse Transvaalbuurt, met verwijzingen naar de joodse geschiedenis van de buurt. Het schetst situaties waarin jongeren zich herkennen. Half april is in het CBK Amsterdam Oost de tentoonstelling *Het Huis met een Verhaal* geopend. De expositie doet verslag van het onderzoek van basisscholieren uit de Transvaalbuurt naar de joodse geschiedenis van hun buurt. In de zomer was deze tentoonstelling ook in de Hollandsche Schouwburg te zien.

Overige initiatieven

In de Dapperbuurt zijn studenten ingezet in een complexmatige aanpak voor portiekgesprekken, ter verbetering van de leefbaarheid. In Betondorp ging het om het samenbrengen van verschillende bewonersgroepen, met speciale aandacht voor ondersteuning van ouderen, het opruimen van tuinen en het stimuleren van ondernemerschap. En in Heesterveld en de Transvaalbuurt is de inzet gekoppeld aan andere leefbaarheidsinitiatieven.

Op IJburg zorgt Ymere samen met een aantal beeldende kunstenaars voor een opwaardering van de Lumièrestraat en omgeving tot het 'Kunstkwartier Lumière'. Huurders van onze atelierwoningen gaan een deel van hun tijd besteden aan versterking van de leefbaarheid. Op het Haveneiland West moet zo een gebied ontstaan waar het gonst van de creatieve activiteiten.

Onder de noemer *Betere Buurtprijs* zijn zes succesvolle projecten met en voor bewoners uitgevoerd. Verder is op IJburg in blok 3C in samenwerking met de gemeente en De Bakkerij een programma uitgevoerd om overlast in de portieken te verminderen. In complex Vijver ter Gouw heeft Ymere de klusbus ingezet.

Keuzevrijheid en wooncarrière

Het afgelopen jaar heeft Ymere 154 kwalitatief goede producten aan de totale woningvoorraad toegevoegd. Daarvan was krap de helft nieuwbouw, ruim de helft renovatie. Bijna tweederde (97 woningen) is als sociale huurwoning aan de portefeuille toegevoegd, de rest is verkocht.

Conform de planning zijn 150 woningen verkocht. Het gemak waarmee deze doelstelling is behaald, wijst erop dat ons verkoopaanbod goed aansloot op de vraag.

Het initiatief om in Zuidoost de mogelijkheden van kamergewijze verhuur te inventariseren hebben we nog niet ter hand genomen. We zijn van plan om dit in 2015 te betrekken bij initiatieven rond flexibel huren die in heel Amsterdam zullen plaatsvinden.

Talentontwikkeling en sociale stijging

De regio Oost heeft sinds 2014 nog maar één zogenoemde groeiwijk: de H-buurt in Zuidoost. In de voormalige groeiwijken Indische Buurt en Transvaalbuurt is weliswaar een kentering in gang gezet, maar extra aandacht is nog steeds nodig. Deze buurten hebben we in 2014 als transitiewijk gelabeld.

H-Buurt

In een complexgerichte aanpak zijn in Heesterveld de volgende initiatieven van start gegaan:

- onder de noemer Springlevend Heesterveld ontplooiën studenten allerlei initiatieven om te stimuleren dat bewoners in Heesterveld elkaar ontmoeten. Ze werken samen met portiekbeheerders die ze aansturen, activeren en stimuleren voor een omgeving die schoon, heel en veilig is.

Indische Buurt

Om de werkgelegenheid in de Indische Buurt te bevorderen hebben Ymere, Eigen Haard, de Alliantie, het stadsdeel Oost en de Dienst Werk en Inkomen 'Oost werkt!' opgezet. Deze organisatie biedt bewoners die moeilijk aan een baan of een werkervaringsplek komen de kans om werkervaring op te doen. Vervolgens kunnen ze doorstromen naar een betaalde baan. Om de kansen op de arbeidsmarkt te vergroten, volgen de deelnemers ook cursussen en een training.

Overige initiatieven

Bij het project 'Spinglevende Wijk' van de Stichting Academie van de Stad is sterker gezocht naar co-financiering door andere woningcorporaties en stadsdelen. In 2014 zijn de studenten in vijf wijken ingezet, waarbij elke wijk een andere invalshoek liet zien. In de Rudolph Dieselbuurt worden initiatieven ontplooid in het kader van interim-beheer, in afwachting van de aanpak van de buurt.

Ontwikkelkracht voor sociaal duurzame wijken

Krakers zijn zeer actief geweest in 2014, ook in Oost. Zo zijn er zelfs woningen gekraakt tijdens de bouwvakvakantie, in een project waar de renovatie nog gaande was. Doortastend optreden van collega's en de politie heeft tot een spoedontruiming geleid.

De volgende nieuwbouw- en renovatiehuurprojecten zijn opgeleverd in 2014:

- Polderweggebied (fase 1): 20 sociale huurwoningen in een woongroep voor Chinese ouderen (nieuwbouw);
- Gele panden (Vrolikstraat 245-251): 12 sociale huurwoningen en (Derde Oosterparkstraat 44-66) 3 sociale huurwoningen, 3 bedrijfsruimten, 23 koopwoningen en ondergronds parkeren (nieuwbouw);
- Oranje panden (Vrolikstraat/Derde Oosterparkstraat): 12 sociale huurwoningen, 16 koopwoningen, 3 units maatschappelijk vastgoed en ondergronds parkeren (nieuwbouw);
- Linnaeus Oetewaler: 10 sociale huurwoningen (renovatie);
- Willem Beukels: een gedeelte van dit project (circa 26 koopwoningen en 40 huurwoningen) is opgeleverd in 2014; de laatste fase wordt opgeleverd in 2015 (renovatie);
- een eerder gestart NIW-project in Betondorp is in 2014 afgerond. Bij ongeveer 800 woningen is het dak vernieuwd en aandacht besteed aan het voorkomen van brandoverslag.

Naast deze opleveringen zijn in Oost ook nieuwbouw- en renovatieprojecten gestart:

- Tugelawegblokken 3 en 4 (fase 1): gestart in 2013. Dit zijn 85 sociale huurwoningen en 72 koopwoningen. Met deze nieuwbouw wordt de eerste fase van de Tugelaweg afgerond;
- Polderweggebied (fase 2): 72 sociale huurwoningen en 23 koopwoningen;
- Wijtenbachstraat: 12 sociale huurwoningen en 23 koopwoningen. Start bouw in mei 2014 en oplevering in juli 2015 (renovatie);

- Willem Beukels: de laatste fase van dit renovatieproject (circa 12 sociale huurwoningen en 8 koopwoningen) is gestart.

Met de oplevering van de zogenoemde Gele en Oranje panden in de Oosterparkbuurt is de aanpak ten westen van het Beukenplein afgerond. Dit heeft een enorme impuls gegeven aan de uitstraling van de wijk en de betrokkenheid van de bewoners. Eind september is de feestelijke oplevering gevierd met de buurt.

Nadat Ymere vorig jaar de Zuiderkerkprijs had gewonnen voor het beste woningbouwproject in Amsterdam, heeft het project Kraaipanschool dit jaar de Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2014 gekregen, een publieksprijs.

Amsterdam-West, -Nieuw-West en -Zuid

Maatschappelijke verankering

Met ingang van 2014 is de organisatiestructuur van Ymere veranderd. Kennismaking was daarom een belangrijk thema: tussen nieuwe collega's in dit werkgebied en tussen Ymere en bewoners, bewonerscommissies, VvE's, de stadsdelen, bestuurscommissies en andere professionals.

Kennismaken deden we onder andere tijdens het kwartaaloverleg met het SBO, de koepelorganisatie van de Amsterdamse bewonerscommissies. Er was kwartaaloverleg tussen de gebiedsregisseurs en het SBO, en tussen het SBO, de regiomanager en de manager gebiedsbeheer. Belangrijke thema's waren de afwikkeling van de servicekosten, de klanttevredenheid en de dienstverlening.

Daarnaast was er ook overleg met de bewonerscommissies. Dit gebeurt regelmatig per commissie, maar ook met alle commissies samen in het zogeheten Atelier West. In 2014 was er één atelierbijeenkomst, met een hoge opkomst. We informeerden de commissies over de nieuwe functie-indeling en de personen die werkzaam zijn in het gebied van de commissie, en inventariseerden ideeën voor onze gebiedsplannen voor 2015.

In het najaar belegde de vestiging West een bijeenkomst voor professionele stakeholders over het jaarplan 2015. Ondanks de geringe opkomst werd deze bijeenkomst goed gewaardeerd.

Goede woningen en diensten op maat

In 2013 zijn we gestart om de funderingsrisico's van ons vooroorlogse bezit in Zuid in kaart te brengen. We doen dit door informatie te verzamelen, panden visueel te inspecteren en op basis daarvan een plan te maken voor aanvullend onderzoek.

In 2014 zijn de eerste aanvullende onderzoeken gestart. In veel gevallen gaat het om plaatsing van meetbouten waarmee we de fundering in te gaten houden. Hieruit zijn nog geen nieuwe projecten naar voren gekomen. We blijven de panden goed volgen, zodat we waar nodig op tijd maatregelen kunnen treffen.

In het jaarplan 2014 namen we ons voor om in te spelen op bewonerswensen, door meer maatwerk te bieden als (tijdelijke) uitplaatsing noodzakelijk is bij funderingsherstel. Waar nodig, hebben we dit gedaan bij twee kleinschalige renovatieprojecten in De Pijp.

In ons jaarplan voor 2014 namen we het plan op om trouwe klanten te belonen. Huurders die minimaal tien jaar bij ons huren en vragen om vervanging van een oude keuken of bad-

kamer, bieden we deze mogelijkheid, mits de huurder de helft van de kosten wil bijdragen via een huurverhoging. In de praktijk bleek hier nauwelijks vraag naar.

Een ander actiepoint was het opstellen van een aangepast programma voor woningverbetering bij wisseling van huurder met onder andere duurzaamheidsmaatregelen. In de vestiging Noord is hiermee met succes geëxperimenteerd. In 2015 gaan alle vestigingen zo werken. De aanpassingen zijn procesverbeteringen. Daardoor kunnen we maatregelen sneller uitvoeren en woningen sneller weer verhuren.

In 2014 is gestart met de vervanging van open verbrandingstoestellen vanwege de kans op koolmonoxideontwikkeling.

Op de Admiraal de Ruijterweg in De Baarsjes hebben we veel problemen met water in de kelders. We hebben de complexen onderzocht en een plan van aanpak opgesteld. Daarmee wordt in 2015 gestart.

Conform ons jaarplan voor 2014 heeft Ymere geparticipeerd in een nieuwe methode om klanttevredenheid te meten. Met 'Meten op Maat' ondervragen we huurders over de gang van zaken rond het betrekken en verlaten van hun woning. Vestiging West scoort hierbij boven de norm, maar minder goed dan het bedrijfsgemiddelde. De meetresultaten gebruiken we om onze processen te verbeteren.

We zijn blij met de positieve geluiden over de effecten van de reorganisatie. Bijvoorbeeld over de verbeteringen in het klantencontact, onder andere door het klantcontactcentrum. Ook zien we een positieve ontwikkeling in de aantallen klachten en geschillen. Het aantal klachten in West is gehalveerd ten opzichte van 2013. Ook het aantal geschillen is drastisch afgenomen.

Woongenot in leefbare wijken

In 2014 werkte Ymere voor het eerst met een nieuwe, procesgestuurde organisatie. De klant is daarin het vertrekpunt. De speerpunten zijn per deelgebied vastgelegd in een jaarplan. Vestiging West telt vier deelgebieden: Stadsdeel Zuid, Stadsdeel Nieuw-West, Bos en Lommer (met de Baarsjes) en Oud-West (met Westerpark). In de jaarplannen staat onder andere welke acties we ondernemen om het woongenot in de buurten te verhogen. We stemmen deze jaarplannen af met de bewonerscommissies.

In december was de oplevering van de renovatie van de fiets- en voetgangersonderdoorgang tussen de Albert Cuijpsstraat en de Govert Flinckstraat (De Pijp). Dit is het laatste grote project uit de leefbaarheidsaanpak in het Hercules Segherskwartier.

In de complexen aan de Laan van Spartaan staat de leefbaarheid onder druk. Samen met het stadsdeel en een aantal professionele partijen hebben we een plan van aanpak gemaakt. De uitvoering is inmiddels gestart. De huismeester maakt nu meer uren in de buurt, we maken intensiever schoon, en de welzijnsorganisatie is gestart met projecten om het contact met jongeren en moeders te intensiveren.

In Slotermeer hebben we samen met het stadsdeel een project uitgevoerd om veiligheidsmaatregelen aan te brengen in (senioren)woningen.

In Nieuw-West zijn we partner in het project 'Nieuw-West werkt!'. Daarmee willen we bewoners mogelijkheden bieden om te stijgen op de participatieladder. In 2014 zijn 210 Ymere-huurders uit Nieuw-West in beweging gebracht naar vrijwilligerswerk, scholing, een opleiding en stage, een participatieplek of een regulier betaalde baan. In 2015 richten we onze aandacht op overlastgevende jongeren.

Onder de naam 'Samen DOEN in de buurt' zetten buurtteams zich in voor huishoudens die te maken hebben met meervoudige problemen en daar zelf niet meer uitkomen. Ymere was een van de partners. We zijn tevreden over de aanpak.

In 2014 hebben we meer gebiedsbeheerders ingezet. In iedere wijk is nu een gebiedsbeheerder of huismeester actief. Ze richten zich met name op handhaving van schoon, heel en veilig. In Reimerswaal, Buurt 5, de Laan van Spartaan en Landlust werkten ook onze Buurtbeheerbedrijven hieraan mee. Daarnaast was er in Nieuw-West een Buurtveiligheidsteam actief, met Ymere als een van de partners. Het past bij ons doel om de objectieve veiligheids-situatie en de subjectieve veiligheidsbeleving te verbeteren. De veiligheidsindexcijfers zijn nog niet bekend.

Het was onze ambitie om in Landlust in Bos en Lommer een buurtpraktijkteam op te richten om armoede te bestrijden en overlast van hangjongeren te verminderen. Dit is niet van de grond gekomen. Gedurende het jaar heeft Ymere besloten om de bestaande vangnetten te gebruiken en geen extra inzet te organiseren.

Onze inspanningen tegen overlast op het Witte de Withplein hebben hun vruchten afgeworpen. Dankzij fysieke en sociale projecten met jongeren is de overlast verminderd.

De Betere Buurtprijs biedt bewoners de kans om met hulp hun eigen initiatieven te verwezenlijken. Onze ambitie was om in elk deelgebied drie projecten voor de Betere Buurtprijs uit te voeren. Dat bleek iets te ambitieus. Wel is in ieder deelgebied minstens één project uitgevoerd.

In 2014 kregen we op verschillende plaatsen te maken met krakers. Ook onklaar gemaakte woningen vielen aan krakers ten prooi. Bij leegstaande woningen die wachten op renovatie moesten we daarom nog betere beschermende maatregelen nemen.

Keuzevrijheid en wooncarrières

In 2014 zijn we begonnen om huurders die niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, maar wel willen verhuizen, actief te informeren over de mogelijkheden in de vrije sector. Ze kunnen onder andere in aanmerking komen voor het project flexibel huren. Sinds afgelopen jaar heeft Ymere speciale zoekmakelaars om onder andere deze groep te begeleiden.

Door verkoop van bestaand bezit proberen we doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en een koopwoning voor verschillende doelgroepen mogelijk te maken. Soms is er veel aanbod in een buurt of straat. In 2014 hebben we ons best gedaan om de leegstandperiode van deze woningen te bekorten. Dat is beter voor de leefbaarheid én voor onze portemonnee. Dit is naar tevredenheid verlopen. Onze ambitie is om een verkoopwoning niet langer dan drie maanden leeg te laten staan. Daarna maken we een actieplan om de verkoop te bespoedigen, of nemen we de woning terug in de verhuur. De aantrekkende verkoopmarkt

hielp het afgelopen jaar mee. Mede dankzij de mogelijkheden om belastingvrij te schenken hebben we vooral binnen de ring veel kleine woningen aan starters verkocht.

De actieregeling Van groot naar beter, waarbij huurders onder bepaalde voorwaarden kunnen verhuizen van een grote woning naar een kleinere die beter past bij hun woonwensen, is weinig gebruikt. Er was slechts één aanvraag. Ook het maatwerk dat we bieden om senioren te begeleiden naar WiBo-woningen (WiBo: Wonen in Beschermd omgeving) bleek niet nodig. Er waren geen aanvragen.

Talentontwikkeling en sociale stijging

Ons jaarplan 2014 bevatte het actiepoint om het beheer van woningen in de Reimerswaalbuurt op een goed peil te brengen, zodat de bewoners in de periode van sloop, nieuwbouw en verbouwen prettig zouden kunnen blijven wonen. Aandacht voor schoon, heel en veilig maakt dat mogelijk, maar ook een actieve rol van de bewoners draagt eraan bij. Het buurt-beheerbedrijf heeft extra intensief beheer gepleegd. Om de bewoners te activeren werken we samen met The Bookstore Foundation. In ruil voor huisvesting in een Ymerepand zet deze stichting sociale projecten op in de buurt.

Ontwikkelkracht voor sociaal duurzame wijken

We zijn gestart met de nieuwbouw van sociale huurwoningen in fase 2 van De Punt (Osdorp). Ymere heeft daar ook zelfbouwkavels opgeleverd. In de Reimerswaalbuurt in Osdorp ronden we begin 2014 de bouw af van 94 appartementen in de sociale huur. Ook leverden we hier de eerste koopwoningen op in blok 2. Verder zijn we er begonnen met de ontwikkeling van een plan voor niet-ingrijpende woningverbetering voor ongeveer 500 woningen. We doen dit in overleg met de bewoners. Dat verloopt goed.

In Slotermeer Zuid-West is veel aandacht besteed aan het project Bierens de Haan. Begin 2014 stonden hier 40 woningen leeg in afwachting van een verbeterplan. 10 van deze woningen zijn in 2014 gekraakt geweest. Inmiddels zijn 20 woningen verhuurd via een gebruiksovereenkomst. 3 woningen zijn in de verkoop gegaan, de overige 17 woningen zijn ongeschikt voor verhuur en staan leeg. Deze woningen worden begin 2015 aangesloten op de nutsvoorzieningen en gaan daarna in de verkoop. In onze planontwikkeling zijn we voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen helaas afhankelijk van de planning van Liander.

In Zuid is eind 2014 de renovatie van Gerard Doustraat 2 in De Pijp gestart. In dit project is in de planontwikkelingsfase niet met een bewonerscommissie overlegd, maar met iedere bewoner individueel. Hiermee is in 2013 gestart. Mede daardoor is de planontwikkelingsfase veel sneller doorlopen dan normaal.

Ook is in Zuid de laatste hand gelegd aan de renovatie van fase 5 van Olympia. Het project is daarmee afgerond. Bij het project Spijtellaantje, in de Hoofddorppleinbuurt, kwam er schot in de planontwikkeling. Waar de bewoners en Ymere vroeger met elkaar in een juridische procedure waren verwickeld, zijn we nu in gesprek over de varianten van en voorwaarden voor een ingreep.

In Bos en Lommer is de renovatie van Sanderijn/Esmoreit opgeleverd. Enkele sociale huurders zijn hier teruggekeerd. Voor de verkoopwoningen was veel animo. Dit was ook het geval bij de verkoopwoningen in het renovatieproject op de Hoofdweg in De Baarsjes, dat we ook in 2014 opleverden.

In Bos en Lommer werkt Ymere aan de planontwikkeling voor de renovatie van de Merkelbachblokken en het project Bloom IV. Bij de Merkelbachblokken loopt inmiddels de herhuisvestingsperiode. Bij Bloom IV gaat het overleg met de bewoners stroever. De bewonerscommissie heeft Ymere verzocht geen peildatum aan te vragen.

In Westerpark tekende Ymere de bouwvelop voor een deelproject in de nieuwbouw in de Houthavens.

Op de valreep van 2014 hebben we een winkelplint op de Jan Evertsenstraat verkocht aan een particuliere partij met hart voor de buurt. Deze partij gaat de plint opwaarderen.

Bijlage

Activiteiten in de gemeenten Haarlem en Alkmaar e.o.

Maatschappelijke verankering

Overleg met de gemeenten

Op verschillende niveaus heeft Ymere in 2014 overleg gevoerd met de gemeenten Haarlem, Heemstede, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en met de gemeenten in de regio Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk (de zogenoemde HAL-regio).

De activiteiten in Haarlem vinden plaats onder de paraplu van het Lokaal Akkoord Haarlem (LAH). Samen met de gemeente en de andere woningcorporaties hebben we in dit LAH afspraken vastgelegd over diverse thema's rond wonen en leefbaarheid, waaronder het in stand houden van een kernvoorraad van minimaal 18.000 huurwoningen. In 2014 hebben we de eerste monitoring gedaan. De belangrijkste conclusies zijn: de kernvoorraad bestaat nu uit ruim 21.500 woningen, van alle verhuringen vinden er 150 plaats in de vrije huursector, en huisvesting van gezinnen in tijdelijke verhuur is – onder voorwaarden – mogelijk gemaakt.

Op bestuurlijk-ambtelijk niveau hebben de directies van de Haarlemse woningcorporaties drie keer per jaar contact in het zogenoemde Geco-overleg. Daarnaast is twee keer bestuurlijk overleg gevoerd tussen Ymere en de wethouders. Belangrijke thema's waren doorstroming op de woningmarkt, startersleningen, aanpak van woonfraude, veiligheidsbeleid, duurzaamheid, de nieuwe Huisvestingswet en de betaalbaarheid van het wonen.

Met de gemeente Heemstede, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en de gemeenten Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk is periodiek overleg gevoerd. We hebben afstemming gezocht over thema's die de gebouwde omgeving aangaan.

In Zuid-Kennemerland vindt zes keer per jaar het Regionaal Overleg Sociale Verhuringen (ROSV) plaats. Belangrijkste onderwerp: het wel of niet verlengen van het contract over de woonruimteverdeling met WoningNet. Het contract is verlengd voor drie jaar tot 2019.

Overleg met huurders

Met huurdersorganisatie De Waakvlam voert Ymere vier keer per jaar overleg op bestuurlijk niveau. Samen met de bewonerscommissies hebben we een voorjaars- en een najaarsbijeenkomst belegd. Deze bijeenkomsten werden goed bezocht. Zo'n 70% van de actieve huurders was aanwezig. Aan de orde kwamen de huurverhoging, de servicekosten en het jaarplan. De tweede bijeenkomst ging gepaard met een excursie langs projecten in de Slachthuisbuurt.

Adviesraad Haarlem

De raad is vier keer bijeengekomen in 2014. Er werd inhoudelijk gediscussieerd en advies uitgebracht over (onder meer) de vragen hoe Ymere de klant beter kan bereiken en betrekken en wat jongeren kunnen betekenen voor Ymere, en over energiebesparing en duurzaamheid. Ook is een rondleiding met een discussie georganiseerd in Bavodorp. In december was er een bijeenkomst met de leden, waarbij Ymere aangaf wat er is gebeurd met de adviezen van de raad.

De samenstelling van de Adviesraad Haarlem is als volgt:

Mevrouw H. van de Molen	De heer E. Vonk
Mevrouw H. de Vilder	Mevrouw T. Rumpff
De heer A. van Zon	De Heer T. Stöver
Mevrouw J. de Groot	Mevrouw N. Jelles

Platform lokale verankering Noord-Kennemerland

Ymere heeft een overeenkomst gesloten met het platform lokale verankering Noord-Kennemerland en heeft hier jaarlijks overleg mee. Doel van dit platform is te bewaken en te bevorderen dat Ymere, als rechtsopvolger van stichting Goed Wonen Noord-Kennemerland, de volkshuisvestelijke aangelegenheden en ontwikkelingen in de regio Noord-Kennemerland op een verantwoorde wijze inhoud en vorm geeft.

Samenstelling Platform lokale verankering Noord-Kennemerland

De heer dr. E. Jongejan
De heer G. Valk
Mevrouw M.A.M. van der Poel
De heer N.M.C. Alsemgeest
Mevrouw M.E.G.C. Franken (voorzitter)

Overige stakeholders

Met de Vakkundig Advies Commissie (VAC) is twee keer overlegd over diverse bouw- en renovatieprojecten. De VAC adviseert Ymere in verschillende stadia van het bouwproces over de gebruikskwaliteit van de woningen en de gebouwen. In 2014 bracht de VAC advies uit over de renovatie van Bavodorp (proefblok), Hof van Sevenhuijsen, Hof van Dumont en het Huis van Hendrik.

Goede woningen en diensten op maat

De voorraad in 2014

	Haarlem	HAL-regio
Aantal woningen	9.509	1.329
Gemiddelde maandhuur	€ 507	€ 525
Percentage maximaal redelijk	75%	86%
Aantal eenheden bedrijfsonroerendgoed	165	25
Aantal parkeerplaatsen/garages	977	66
Opgeleverde huurwoningen (nieuwbouw en renovatie)	123	0
Opgeleverde koopwoningen	150	0
Verkochte huurwoningen	100	5

Onderhoud en duurzaamheid

In Haarlem en HAL is in 2014 € 17,1 miljoen aan onderhoud besteed. Daarvan was € 3 miljoen voor reparatieonderhoud, € 2,2 miljoen voor mutatieonderhoud en € 11,9 miljoen voor planmatig onderhoud.

De methode waarmee Ymere prioritering aanbrengt in planmatig onderhoud is in 2014 verder geoptimaliseerd. Met een objectieve blik bepalen we waar onderhoud het hardst nodig is en dat onderhoud voeren we ook daadwerkelijk uit.

Ymere participeert in Haarlem in het consortium Watt voor Watt. Met subsidie van het ministerie van Binnenlandse Zaken zet dit consortium zich in voor energiebesparende maatregelen en een groter energiebewustzijn van de Haarlemmers. Watt voor Watt ondersteunt daarbij initiatieven van bewoners/huurlers zelf. Vaak is de wijk of de buurt het vertrekpunt voor projecten.

Samen met de andere Haarlemse corporaties heeft Ymere bij 1.500 woningen minimaal twee labelstappen gemaakt.

De woningverbeteringen aan de Kanaalweg in Halfweg zijn in 2014 opgeleverd. De ingrijpende woningverbetering aan de Briandlaan in Schalkwijk is gestart. De betrokkenheid van bewoners bij deze renovatie- en onderhoudsprojecten is goed gewaarborgd: overal zijn klankbordgroepen actief.

Woongenot in leefbare wijken

Interim-beheer in Delftwijk leidt tot afstemming 'aan de voorkant' en voorkomt (extra) bewonersoverlast. Onze contacten met collega-corporaties, de gemeente en de wijkraad zijn goed. Ook in het project Delftwijk-Zuid is, gezien de toekomstige herstructurering, aandacht voor interim-beheer.

In Schalkwijk is in samenwerking met Landschap Noord-Holland, basisschool De Piramide, de Mgr. Huibersschool en de Stichting Rozemarijn het groen rondom de scholen aan de Duitslandlaan opgeknapt. Ook zijn schooltuinen gerealiseerd op het terrein van De Piramide. Het is een onderdeel van een gezamenlijk project van Landschap Noord-Holland, de drie corporaties en de gemeente Haarlem om het groen in Schalkwijk te verfraaien en bewoners te betrekken bij de inrichting.

Ymere heeft in samenwerking met de gemeente en met inspraak van omwonenden het terrein aan de Oorkondelaan tijdelijk ingericht. Op het eerst verwaarloosde terrein is nu speelgelegenheid voor kinderen tot een jaar of 10: een pannaveldje, een doolhof en een wilgenhut. Het kunstwerk van Dominique Himmelsbach de Vries (met plaquettes door bewoners van de Slachthuisbuurt) heeft een mooie plek gekregen. Op het grasveld kunnen bewoners moestuinieren.

Met onze partners in Haarlem-Oost is gewerkt aan de uitvoering van het Sociaal Convenant met de zogenoemde preventiegelden.

Met Rebus in de Slachthuisbuurt en het Medialab in Parkwijk ondersteunen we initiatieven die goed aansluiting vinden bij wensen uit de wijk. We doen dit samen met andere partners uit Haarlem-Oost.

In de Slachthuisbuurt-Zuid zijn twee nieuwbouwcomplexen opgeleverd. De bouwopgave van Ymere voor dit deel van de wijk is daarmee afgelopen. Met onze partners hebben we ons ingezet voor de leefbaarheid tijdens de bouwperiode door middel van een interim-beheergroep.

Ymere ondersteunt in Schalkwijk de Stichting STAD. Dit is een organisatie die jongeren zelf projecten laat uitvoeren en vraaggestuurd werkt. De Stichting heeft verschillende jongerenprojecten uitgevoerd, waaronder Super Soccer Sunday, Overachievers, Triple threat en Park-sessies.

Verder werkt Ymere samen met de Buurtouders. Ze lopen nu al een paar jaar enkele rondjes per week door Meerwijk om overlast van hangjongeren te voorkomen. Volgens de omgeving is het effect hiervan goed te merken.

Voor alle hierboven genoemde activiteiten en initiatieven hebben we in 2014 gewerkt aan het verduurzamen ervan.

Keuzevrijheid en wooncarrière

Haarlem

De verkoop van woningen in Haarlem loopt goed, onder meer door verschillende acties, zoals de IKEA-keukenactie, een cash-backactie en de mogelijkheid om vrij op naam te kopen. Daarnaast heeft Ymere meegedaan aan de NVM Open Huizen Dag. Van de woningen die Ymere verkocht, waren er vier 'Koopgarant Doorverkoop': we hebben deze woningen teruggekocht van de bewoners en daarna vrij op naam doorverkocht.

In 'Steve Biko', ons grootste studentencomplex in Haarlem, kunnen studenten na een jaar kamerbewoning doorverhuizen naar een zelfstandige woning. In 2014 hebben veel studenten van deze mogelijkheid gebruikgemaakt.

Het Woonloket is gestart met een centraal punt waar zoekmakelaars woningzoekenden begeleiden bij het zoeken naar een woning. In 2015 moet dit verder vorm krijgen.

Ook in 2014 waren er voor woningzoekenden meerdere mogelijkheden om via Ymere een woning te huren of te kopen. Sociale woningen werden ook aangeboden via Flexismatch, het woonaanbodstelsel van de regio Zuid-Kennemerland. Tijdelijke huurwoningen worden aangeboden via Villex. Villex heeft het KLB-keurmerk. Dat houdt onder andere in dat elke woning eens per twee maanden wordt geïnspecteerd. De vrijesectorwoningen worden aangeboden via de website van Ymere en Rooftrack; de koopwoningen via Funda en de eigen site, de studentenwoningen via studentenwoningweb.nl.

Woningtoewijzing

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Totaal
	Huur < € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 556,82	Huur > € 556,82	
Een- en tweepersoons- huishoudens	7	47	266	320
	Huur < € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 596,75	Huur > € 596,75	
Huishoudens van drie of meer personen	0	9	54	63
Onbekend	0	2	0	2
Totaal aantal toewijzingen Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2014	7	58	320	385

In Haarlem is 95% van de huurwoningen toegewezen aan mensen met een inkomen onder € 34.678. Voor de regio Zuid-Kennemerland (Haarlemmerliede en Spaarnwoude) is dat 100%.

Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk (HAL)

Ook in 2014 waren er meerdere mogelijkheden om via Ymere een woning te huren of te kopen in de HAL-regio. De sociale woningen worden aangeboden via SVNK, het woonaanbod-systeem van de regio Noord-Kennemerland. De vrijesectorwoningen worden via onze eigen website en Rooftrack aangeboden, de koopwoningen via Funda en Ymere.nl.

Woningtoewijzing

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Totaal
	Huur < € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 556,82	Huur > € 556,82	
Een- en tweepersoons- huishoudens	0	42	15	57
	Huur < € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 596,75	Huur > € 596,75	
Huishoudens van drie of meer personen	0	5	4	9
Onbekend	0	0	0	0
Totaal aantal toewijzingen HAL 2014	0	47	19	66

In de HAL-regio is 100% van de huurwoningen toegewezen aan mensen met een inkomen onder € 34.678.

Beweging op de woningmarkt

Ymere mag in Zuid-Kennemerland 30% van de vrijkomende huurwoningen vrij toewijzen. Hiervoor hebben we onder andere dé Woonswitch ontwikkeld. In 2014 zijn via dé Woonswitch ruim 40 woningen aangeboden.

Omdat de opzet van de website en de inschrijfmodule verouderd is, heeft Ymere huurders vaak persoonlijk benaderd om ze te interesseren voor een Woonswitch-woning. Dat leverde helaas weinig resultaat op. In 2014 is de manier van aanbieden in dé Woonswitch daarom

geëvalueerd. In 2015 gaan we de uitkomsten gebruiken om dé Woonswitch en de site te verbeteren.

De toewijzing van woningen via studentenwoningweb verloopt goed. De zelfstandige eenheden zijn in 2014 relatief sneller verhuurd dan de onzelfstandige eenheden. In bepaalde complexen waren meerdere bezichtigingen nodig om kandidaten te vinden. In totaal zijn 161 campuscontracten afgesloten. Een deel daarvan verliep niet via studentenwoningweb, maar via een doorschuifstelsel van onzelfstandig naar zelfstandig wonen.

In de regio Alkmaar zijn 10 woningen aan bijzondere doelgroepen bemiddeld. De coördinatie ligt bij het Transferpunt.

Nieuwe Huisvestingswet

De nieuwe Huisvestingswet bepaalt dat huurders zich overal vrij mogen vestigen. Om de invoering van de wet per 1 juli 2015 mogelijk te maken zijn voorbereidingen gestart in de regio's Zuid- en Noord-Kennemerland. Betrokken partijen hebben afgesproken dat in Zuid-Kennemerland het huidige convenant en de huidige verordening worden vervangen door één nieuwe verordening. Daarbij verandert er voor de woningzoekenden zo weinig mogelijk en wordt de woningtoewijzing zo eenvoudig en inzichtelijk mogelijk gemaakt.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

In het contingent is afgesproken dat we maximaal 62 woningen leveren aan bijzondere doelgroepen, verdeeld over de verschillende corporaties. In 2014 hebben we gezamenlijk 42 bijzondere doelgroepen geplaatst. Verder zijn ook COA's/statushouders bemiddeld.

Talentontwikkeling en sociale stijging

Haarlem-Oost

Het Buurtbeheerbedrijf heeft duidelijk zijn plek in de wijk gevonden. Bewoners weten de weg naar het bedrijf steeds beter te vinden. Er is veel afval verwijderd, veel schoongemaakt en er zijn talloze klusjes gedaan. Ook is het Dienstenteam van start gegaan. Dit team doet klusjes bij mensen in huis. Via het Buurtbedrijf zijn enkele mensen op weg geholpen naar een baan of opleiding.

Schalkwijk

In 2014 is in Schalkwijk een filiaal geopend van het Buurtbeheerbedrijf.

Bavodorp

Een groot deel van de panden in Bavodorp heeft funderingsproblemen en moet worden vernieuwd of gerenoveerd. In 2014 hebben we verdere stappen gezet in de planontwikkeling voor Bavodorp. Fase 1, de cascoaanpak van 44 woningen met een goede fundering, is opgeleverd. Niet alleen het casco is daarbij aangepakt. Huurders konden ook kiezen voor aanleg van centrale verwarming en/of dubbel glas. Ook fase 2, de innovatieve aanpak van 8 woningen in de Barbarossastraat, is gestart en opgeleverd in 2014.

Met de huurders van Bavodorp, de bewonerscommissie, huurdersvereniging De Waakvlam en het VAC is de renovatieaanpak geëvalueerd. De uitkomst daarvan en de ervaringen met de verkoop in fase 1 geven ons richting voor het vervolg. In 2015 beginnen we met de planontwikkeling van fase 3 en 4, in totaal 77 woningen.

Een andere belangrijke stap is de interne vaststelling van de Grondexploitatie Bavodorp

voor 250 te herontwikkelen eenheden. De grondexploitatie is in het najaar samen met het 'Gebiedsontwikkelplan Bavodorp' goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en de Directieraad.

Rozenprieel

Het gebiedsontwikkelplan Rozenprieel is vastgesteld. Met een klankbordgroep zijn gesprekken gevoerd over een sociaal plan. Inmiddels zijn 30 huurders definitief verhuisd, mede door inzet van dé Woonswitch. Ymere verhuurt de achtergelaten woningen tijdelijk om leegstand te voorkomen.

Project Braillelaan e.o.

In 2014 heeft Ymere gekozen voor uitvoering van een uitgebreide onderhoudsaanpak met verbetering van het energielabel en verbetering van de uitstraling. Deze aanpak werken we in overleg met de bewoners en de gemeente verder uit.

Project Delftlaan-Zuid

Eind 2014 heeft Ymere besloten om niet over te gaan tot sloop/nieuwbouw. In plaats daarvan gaan we ingrijpend renoveren. Deze gerenoveerde woningen zijn beter betaalbaar omdat ze een lagere huur hebben dan nieuw gebouwde woningen. Bovendien is de investering voor Ymere lager. Dat is belangrijk omdat Ymere maar een beperkte investeringsruimte heeft. In overleg met de bewonerscommissie en de bewoners werken we dit renovatieplan nu verder uit. In samenwerking met de gemeente maken we een plan voor de openbare ruimte. De uitvoering vindt plaats tussen 2016 en 2018.

Ontwikkelkracht voor sociaal duurzame wijken

Opgeleverde (nieuw)bouwwoningen

In 2014 is veel gebeurd. We leverden 123 huurwoningen en 150 koopwoningen op in verschillende projecten. De herstructurering van een aantal projecten is afgerond, met name in Haarlem-Oost. In de Slachthuisbuurt zijn het Hof van Dumont en het Hof van Sevenhuijsen opgeleverd. Voor Ymere is de herstructurering daar afgerond, tot volle tevredenheid.

Aan de Berlagelaan leverde Ymere het Huis van Hendrik op: een gemengd blok met koop- en huurwoningen. Het won zowel de jury- als de publieksprijs bij de competitie van de Lieven De Key Penning. Het oordeel van de jury: "Het is een toonbeeld van een integrale aanpak en van moderne stadsvernieuwing: stedenbouw, architectuur, beeldende kunst, parkeeroplossing, en de inrichting van de openbare tuin in een 'holistisch' ontwerp. Een woningbouwproject met een ongekend hoog ambitieniveau en een hoog niveau van uitvoering en afwerking. Het project heeft een zeer positieve uitstraling op de directe omgeving en de buurt. Het is stadsbouwkunst van een tegenwoordig zeldzaam gehalte."

Ook het Johan Limpersplantsoen in Delftwijk deed het goed, het eindigde op de derde plaats.

Verder leverden we woningen op in Bavodorp, Waterwijk (fase 1) en de zusterflat in Heemstede.

Aan de overzijde van de Slachthuisbuurt ligt De Entree van de ontwikkelcombinatie 023, waarin Ymere participeert voor 25%. Daar wordt druk gebouwd. Eind 2014 heeft Ymere nog 40 appartementen kunnen verkopen aan een belegger. De bouw start in februari 2015. Ook is hier gestart met de verkoop van 22 eengezinswoningen. Dit verloopt bijzonder goed. Naar verwachting kunnen we medio 2015 beginnen met de bouw.

Het project Mientekade in Halfweg heeft door juridische procedures enige vertraging opgelopen. Inmiddels lijken alle seinen op groen te staan, zodat naar verwachting in de zomer van 2015 de eerste fase kan starten: 30 huurappartementen, een gezondheidscentrum en 7 koopappartementen.

Bijlage

Activiteiten in de gemeente Haarlemmermeer

Maatschappelijke verankering

De regiomanager in Haarlemmermeer, Fred de Ruyter, nam eind 2014 afscheid. Tijdens zijn afscheidsreceptie verraste burgemeester Weterings van de gemeente hem met de 'erespeld der gemeente' vanwege zijn grote betrokkenheid bij, en inzet voor, de samenleving van Haarlemmermeer.

Overleg met de gemeente

Met de gemeente hebben we structureel ambtelijk en bestuurlijk overleg. Aandachtspunten daarbij waren in 2014 met name de beschikbaarheid en de bereikbaarheid van de sociale woningvoorraad. De omvang van deze voorraad is niet het probleem, wel het beperkte aantal woningen dat beschikbaar komt voor de gewone woningzoekende. Daarnaast is gesproken over de problematiek rond de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals tienermoeders en statushouders. Voor de eerste groep zoeken de gemeente en Ymere de oplossing in een zogeheten midstayvoorziening, voor de tweede groep is het gebleven bij een brainstormsessie. Hier zijn meer partners nodig om de woningnood te lenigen. Daarnaast was er intensief contact over de voorbereiding, start en oplevering van diverse projecten. Met name de ontwikkeling van de Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep heeft geleid tot intensief overleg. Over de nieuwbouw Tudorpark en de herstructurering van het Leeghwaterkwartier verliepen de overlegbesprekingen steevast soepel en in een positieve sfeer.

Overleg met huurders

Met de Vereniging van Huurders in Haarlemmermeer (VHH) voert Ymere ieder kwartaal regulier overleg. Daarnaast is er structureel overleg met de diverse bewonerscommissies die actief zijn in Haarlemmermeer. Servicekosten en leefbaarheid zijn de belangrijkste gespreksonderwerpen. In een enkel geval, zoals aan de Noordrand in Nieuw-Vennep, gaat het om technisch falen van de installaties. In het najaar zijn we er traditiegetrouw met de leden van bewonerscommissies op uit getrokken om een aantal projecten binnen de ringvaart te bezoeken. De opkomst was groot.

Adviesraad Haarlemmermeer

De Adviesraad Haarlemmermeer denkt mee over actuele kwesties. In 2014 is gesproken over de bereikbaarheid van onze sociale voorraad, het creëren van een woonzorgzone en het betrekken van huurders bij onze vastgoedsturing. Op initiatief van de Adviesraad zijn in het voorjaar de Woningmarkt en het Woonsymposium georganiseerd. Onder de titel Horizon met verrassende vergezichten is onder meer gesproken over de lokale woningmarkt, de kansen en de verbetermogelijkheden. Een keur van lokale deskundigen liet zijn licht schijnen over dit onderwerp. Het symposium en de markt werden zeer goed gewaardeerd.

Samenstelling en aandachtsgebieden Adviesraad Ymere Haarlemmermeer

Mevrouw S. de Boer (voorzitter)	onderwijs
Mevrouw S. Leclaire	kunst, cultuur en participatie
De heer P. Bos	duurzaamheid
De heer M. van der Weijden	franchiseondernemer
De heer F. Bodner	kunst en cultuur
De heer L. Schenk	woningmarkt en vastgoed
Mevrouw M. Usta	participatie
Mevrouw G. van der Linden	welzijn

Eind 2014 namen Suzanne Leclaire, Paul Bos en Franz Bodner afscheid van de Adviesraad. Er zijn vier nieuwe leden aangetrokken: Petra Janzweerd (onderwijs), Dick Braam (communicatie), Ben Ewals (architectuur) en Michael van Wissen van Veen (infrastructuur en milieu).

Overige stakeholders

Belangrijke partners in Haarlemmermeer zijn onder andere Meerwaarde (maatschappelijk dienstverlener), RIBW (begeleiding kwetsbare groepen), Podium voor de Architectuur (lokaal architectuurcentrum) en het Natuur- en Milieucentrum Haarlemmermeer. Bij diverse activiteiten en projecten werkt Ymere samen met andere partijen: van klusprojecten in de buurt tot architectuurworkshops in Pier K, van lezingen op thema-avonden tot colleges op de Katholieke Scholengemeenschap (KSH).

Goede woningen en diensten op maat

De voorraad in Haarlemmermeer

	2014
Aantal woningen	12.892*
Gemiddelde maandhuur	€ 546
Percentage maximaal redelijk	71%
Aantal eenheden bedrijfsonroerendgoed	84
Aantal parkeerplaatsen/garages	699
Opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen	0
Verkochte huurwoningen	147

** Dit betreft de huurwoningen. De woningen die onder Koopgarant zijn verkocht, zijn hierbij niet meegenomen.*

Onderhoud en duurzaamheid

In Haarlemmermeer is in 2014 € 12,5 miljoen aan onderhoud besteed. Daarvan was € 3 miljoen voor reparatieonderhoud, € 2,5 miljoen voor mutatieonderhoud en € 7 miljoen voor planmatig onderhoud.

In 2014 heeft Ymere enkele grote niet-ingrijpende woningverbeteringsprojecten opgeleverd. De zes blokken met 252 woningen aan de Kalslagerring in Nieuw-Vennep vormden het grootste project. Ook de laagbouw Graan voor Visch en het Korsholmcomplex (beide in Hoofddorp) zijn opgeknapt. Daarmee zijn ruim 1.500 energielabelstappen gezet. We hebben zodoende een enorme inhaalslag gemaakt bij de verbetering van de woningportefeuille.

Het zonnepanelenproject is van start gegaan. Er zijn reeds 125 contracten verkocht voor Graan voor Visch en Korsholm en voor de overige woningen is het project gestart. In Rijsenhout, Burgerveen en Weteringbrug is de eerste campagne gehouden: daar zijn direct ruim 150 woningen voorzien van zonnepanelen.

De aanpak brandrisicowoningen in Haarlemmermeer nadert het einde. De asbestinventarisatie is inmiddels afgerond. Het complex in de Bosstraat is bijzonder zorgvuldig aangepakt in verband met de aanwezigheid van asbest.

Woongenot in leefbare wijken

Ymere wil nog meer klantgericht werken. Dat kan alleen door goed naar onze klanten te luisteren én door intern beter en meer op de wijk gericht samen te werken. In 2014 heeft Ymere daarom het werken in wijkteams verder uitgebouwd. Deze teams werken nauw samen met de sociale teams van de gemeente.

Ymere kent in Haarlemmermeer geen groeiwijken meer, dat wil zeggen wijken waar de problematiek zo groot is dat intensief ingrijpen nodig is. In onder andere Bornholm en Graan voor Visch houden we echter wel intensief contact met bewoners en maatschappelijke organisaties om problemen voor te zijn. Het klussenteam is een van de manieren om betrokken te zijn in de buurt. Die activiteit zetten we dus voort.

Keuzevrijheid en wooncarrière

Woningtoewijzing

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Totaal
	Huur < € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 556,82	Huur > € 556,82	
Een- en tweepersoons-huishoudens	87	7	302	396
	Huur < € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 596,75	Huur > € 596,75	
Huishoudens van drie of meer personen	0	0	82	82
Onbekend	1	0	6	7
Totaal aantal toewijzingen Haarlemmermeer 2014	88	7	390	485

In Haarlemmermeer is 97% van de sociale huurwoningen toegewezen aan mensen met een inkomen onder € 34.678. Bekend is dat het percentage scheefhuurders rond 30% ligt. Dat komt vooral doordat huurders inkomensgroei doormaken nadat ze de woning hebben betrokken.

In Haarlemmermeer hebben we het lotingsinstrument ingezet bij de woningtoewijzing. Dit heeft niet naar behoren gewerkt, vooral omdat urgenten en bijzondere doelgroepen een groot beslag leggen op de vrijkomende woningen.

Door de succesvolle opsporing van woonfraude zijn 41 woningen vrijgekomen voor woningzoekenden. Daarnaast zijn 10 hennepplantages ontmanteld.

Via het experiment 'doorstroming senioren' bieden we senioren een gelijkvloerse woning aan. De eengezinswoningen die deze huurders achterlaten, kunnen we vervolgens verhuren aan gezinnen.

In 2014 zijn via het Woonticket ook de middeninkomens weer aan woningen geholpen. Tientallen huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.000 hebben in Haarlemmermeer voorrang gekregen voor een huurwoning met een huur tussen € 681 en € 900.

In de prestatieafspraken is Ymere met de gemeente Haarlemmermeer overeengekomen dat we in de kleinste kernen woningen in principe verkopen via de Koopgarantregeling, waarbij bewoners uit die kern voorrang krijgen. Hierdoor bieden we lokale starters een kans op de woningmarkt en houden we de woningen in het sociale segment.

Talentontwikkeling en sociale stijging

Op instigatie van de Adviesraad heeft Ymere een scholierendebat georganiseerd. We vinden het belangrijk om de jeugd te betrekken bij ons werk en onze maatschappelijke opgave. In dat verband hebben we ook het onderwijsprogramma bij de Katholieke Scholengemeenschap KSH ingevuld. Ook via atelier De Goudvisch of de accommodaties van Maatvast lukt het ons om jongeren te betrekken bij buurtactiviteiten.

Ontwikkelkracht voor sociaal duurzame wijken

Door de voorspoedige verkoop van woningen in Tudorpark zijn we in 2014 begonnen met de bouw van de eerste koopwoningen en een complex van 37 sociale huurwoningen.

In de Ewijkstraat/Leeghwaterkwartier is met de verplaatsing van twee monumentale bomen het startsein gegeven voor de bouw van de nieuwe woningen.

In 2014 zijn er geen nieuwbouwhuurwoningen en nieuwbouwkoopwoningen opgeleverd.

Bijlage

Activiteiten in de gemeenten Weesp en Muiden

Maatschappelijke verankering

Dit jaar is de fusie van Ymere en De Woningbouw een feit geworden. De aanleiding hiertoe was de grote bouw- en herontwikkelingsopgave van De Woningbouw. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting gaf aan dat er een herstelplan op tafel moest komen, indien er niet zou worden gefuseerd. Ymere bleek een geschikte fusiepartner, omdat wij het belang van de noodzakelijke investering in de woningvoorraad erkenden. Daarnaast was en is Ymere al actief in Weesp. We participeren in lopende ontwikkelingen, zoals nieuwbouw in de Bloemendalerpolder. Hiermee werd het gevaar van een fors herstelplan en collectief ontslag afgewend. Ymere blijft ook hier een lokaal verankerde, zichtbare woningcorporatie.

Overleg met de gemeenten

In 2014 heeft er ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Aandachtspunten voor zowel Weesp als Muiden blijven de beschikbaarheid en bereikbaarheid van de sociale woningvoorraad voor de eigen inwoners.

Het college van B&W van Weesp heeft in het collegeakkoord bepaald dat de omvang van de sociale woningvoorraad minimaal gelijk moet blijven. Ymere is hierover in gesprek, gezien de grote sloop- en nieuwbouwopgave en het hoge percentage scheefwoners.

Afgesproken is dat we in 2015 voor zowel Weesp als Muiden onderzoek zullen doen naar de mogelijke verdringing van lokale woningzoekenden en de positie van lokale starters.

Met Weesp is ook intensief contact geweest over de voorbereiding, start en oplevering van diverse projecten. Een ander gespreksonderwerp is de omvang van de noodzakelijke investeringen in de voorraad en herstructurering. Hier gaat het om de spanning tussen enerzijds noodzaak en anderzijds financiële mogelijkheden. Hierbij leggen we nadrukkelijk een relatie met de voorgestelde verkoopvijver, die nog onderwerp van gesprek is.

Met de gemeente Muiden is gesproken over de woonvisie. Ook zijn afspraken gemaakt over het opstellen van een wijkontwikkelplan voor Noord-West.

Overleg met huurders

Ymere voert regulier overleg met huurdersverenigingen De Vechtstroom en Wonen met Maatwerk. We spraken over de fusie tussen De Woningbouw en Ymere, het jaarplan 2014, de huurverhoging, de onderhoudsplanning en verkoop. Ook is een bijeenkomst belegd over de uitwerking van de specifieke afspraken die in het kader van de fusie met de huurdersverenigingen zijn gemaakt. Daarnaast is overleg gevoerd met diverse bewonerscommissies in Weesp, Muiden en Muiderberg.

Stichting Lokale Verankering

De Stichting Lokale Verankering (SLV) is in 2014 opgericht om de fusieafspraken tussen Ymere en De Woningbouw te monitoren, te beoordelen en te bewaken, en de uitvoering ervan te bevorderen. Daarnaast geeft de stichting gevraagd en ongevraagd advies over maatschappelijke ontwikkelingen in het werkgebied van deze vestiging. Het gaat daarbij niet om belangenbehartiging voor huurders, maar om advisering over relevante (maatschappelijke) zaken die van invloed kunnen zijn op ons werk. Tussen de stichting en Ymere is in dit kader een overeenkomst gesloten.

In 2014 waren er twee bijeenkomsten, waarbij het jaarplan 2014, de investeringen in de voorraad in Weesp en Muiden, en de transitie van de vestiging Weesp aan de orde kwamen.

De Stichting Lokale Verankering bestaat uit twee oud-leden van de Raad van Toezicht van De Woningbouw en twee leden van de voormalige ledenraad. Ze hebben samen de voorzitter aangetrokken. Het bestuur bestond uit de volgende leden:

Samenstelling Stichting Lokale Verankering

De heer B.H.E. Lüken (voorzitter)
De heer W. Oosterhof (secretaris)
De heer A. Bezoen (penningmeester)
De heer E. Vittali, lid
De heer H. van Houtrijve, lid

Overige stakeholders

Ymere voert overleg met de beide gemeenten, maar neemt ook deel aan het ambtelijke en bestuurlijke overleg in de regio Gooi en Vechtstreek. De voorbereiding van de nieuwe Huisvestingswet was daar een belangrijk onderwerp van gesprek. Dit gesprek gaat door in 2015.

Met de gemeente Weesp en welzijnsorganisatie Versa werken we aan het opzetten van Buurtbemiddeling in Weesp. De oprichting volgt begin 2015.

Goede woningen en diensten op maat

De voorraad in Weesp, Muiden en Muiderberg

	2014
Aantal woningen	3.945
Gemiddelde maandhuur	€ 482
Percentage maximaal redelijk	77%
Aantal eenheden bedrijfsonroerendgoed	11
Aantal parkeerplaatsen/garages	166
Opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen	0
Verkochte huurwoningen	38

Onderhoud en duurzaamheid

In Weesp, Muiden en Muiderberg is in 2014 € 10,8 miljoen aan onderhoud besteed. Daarvan was € 1,6 miljoen voor reparatieonderhoud, € 1 miljoen voor mutatieonderhoud en € 8,2 miljoen voor planmatig onderhoud.

Woongenot in leefbare wijken

In Hogewey hebben we intensief contact met bewoners en maatschappelijke organisaties om problemen voor te te zijn. Zo hebben we samen met het wijkoverleg Hogewey diverse uitjes voor wijkbewoners georganiseerd om de sociale cohesie te bevorderen.

In 2014 zijn we verder gegaan met de aanpak van de schotelantennes. We spreken mensen aan en in enkele gevallen is een procedure gestart om bewoners zover te krijgen dat ze de

schotelantenne verwijderen of verplaatsen. Dat levert zichtbare verbeteringen op in het straatbeeld; in 2015 gaan we ermee door.

Voor de complexen aan de Keulsevaart in Weesp zijn we aan de slag om bewonerscommissies op te richten. Met deze commissies willen we vervolgens onder meer gezamenlijke leefregels opstellen.

Samen met de omwonenden hebben we een plan gemaakt voor de inrichting van het Leo Landwaardhof. Afhankelijk van de oplossing van fiscale problemen wordt het plan in 2015 in samenwerking met de gemeente Weesp uitgevoerd.

Het buurtpanelproject in Aertsveld is een succes. Het krijgt daarom een vervolg in Noordwest en Hogewei. In een jaar tijd zijn veel ergernissen met en door bewoners opgelost. We werken samen met de gemeente, welzijnsorganisatie Versa en overige stakeholders in de betreffende wijk.

Ymere neemt deel aan de regiegroep Jeugd en Veiligheid om activiteiten voor overlastgevende jeugd mogelijk te maken. De aanpak werkt goed: de overlast door deze jongeren daalt nog steeds.

Eind 2014 hebben we een eindejaarsactie gehouden. Ymere heeft 35 huurders persoonlijk bedankt voor hun inzet in de buurt. Deze huurders, aangewezen door onze complexbeheerders en medewerkers leefbaarheid, kregen een kleine attentie.

Keuzevrijheid en wooncarrière

Woningtoewijzing

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Totaal
	Huur < € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 556,82	Huur > € 556,82	
Een- en tweepersoons- huishoudens	27	77	44	148
	Huur < € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 596,75	Huur > € 596,75	
Huishoudens van drie of meer personen	0	11	18	29
Onbekend	1	2	1	4
Totaal aantal toewijzingen Weesp en Muiden 2014	28	90	63	181

In Weesp is 96% van de sociale huurwoningen toegewezen aan mensen met een inkomen onder € 34.678. In Muiden en Muiderberg was dat 100%. Bekend is dat het percentage scheefhuurders ongeveer 30% is.

Als huurders ons vragen om hun woning te mogen kopen, bekijken we of deze woning zich in de verkoopvijver bevindt, of na leegkomst wordt geliberaliseerd. Als dat zo is, dan bieden we de huurder aan om de woning met 10% korting te kopen. We doen dit bod ook aan de overige huurders in het complex. Voornamelijk scheefwoners maken gebruik van deze mogelijkheid om hun woonlasten te beïnvloeden.

Ook in Weesp en Muiden hebben we de huurverhoging voor de meest kwetsbare bewoners gecompenseerd met een eenmalige uitkering.

Talentontwikkeling en sociale stijging

Ymere heeft in Weesp, Muiden en Muiderberg geen groeiwijken, dat wil zeggen wijken waar de problematiek zo groot is dat intensief ingrijpen nodig is.

Ontwikkelkracht voor sociaal duurzame wijken

In de wijk Hogeweyj zijn de voorbereidingen begonnen voor de sloop van de Kostverlorenflat.

Ymere heeft een schetsontwerp ingediend bij de gemeente voor Hart van Hogeweyj.

In 2014 zijn er geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.