



Voorwoord van de directieraad

Nog nooit was de woningnood zo groot. Alleen al in onze Metropoolregio Amsterdam zijn 160.000 woningzoekenden actief op zoek naar een betaalbare sociale huurwoning. Dat zijn onbeschrijflijk veel mensen wier leven stilstaat omdat alles begint bij een fijn (t)huis.

We zijn daarom blij dat wonen weer hoog op de politieke agenda staat. Dat biedt ruimte voor groei: meer ruimte om te investeren, om iets te doen aan de wachtlijsten, meer huizen onderhouden, renoveren en verduurzamen. Maar ook: nog meer nieuwbouw. We popelen om al onze plannen om te zetten in daden, in een geactualiseerde ondernemingsstrategie waar onze huurders en woningzoekenden enthousiast van worden.

We kunnen gelukkig een periode achter ons laten waarin onze investeringen onder druk stonden. Een periode waarin we werden beperkt te doen waar we goed in zijn: zorgen voor een fijn thuis voor huurders met een kleine beurs. Zo nam de verhuurderheffing ieder jaar weer een grote hap uit onze investeringscapaciteit. Vele tientallen miljoenen euro's die we niet konden investeren in betaalbaar wonen.

Hoewel we verheugd zijn dat die nare heffing wordt afgeschaft, betekent dat helaas niet dat we nu opeens alles kunnen doen wat we zouden willen doen. Daarvoor is onze opgave te groot en zijn de maatschappelijke en politieke verlanglijstjes te lang.

Dat betekent keuzes maken tussen een mix van nieuwbouw, onderhoud, renovatie, verduurzaming en betaalbare huren. Hoe graag we ook zouden willen, het kan niet allemaal tegelijk.

Wel proberen we zoveel mogelijk te doen, maar we kunnen dat niet alleen. Hulp van onze partners is daarom niet alleen wenselijk, maar ook noodzakelijk. Zo vragen we bijvoorbeeld aan gemeenten om locaties en schappelijke grondprijzen te rekenen als we sociale huurwoningen willen bouwen. Want alleen zo kunnen we samen nog meer woningen bouwen.

De afgelopen jaren heeft Karin Laglas als voorzitter van de directieraad een belangrijke rol gespeeld bij het op orde krijgen van ons huis in een moeilijke tijd. Op deze plek in dit jaarverslag past daarvoor allereerst een woord van dank en grote waardering. Karin heeft Ymere in 2021 vaarwel gezegd. Ook Viviane Regout, onze directeur Portefeuillevernieuwing, nam dit jaar afscheid. Wij danken deze vakkundige collega's op deze plek voor hun enorme inzet.

Mede dankzij hun werk staat er nu een organisatie die klaar is voor de toekomst. Ymere is financieel gezond. We kregen in 2021 een zeer goede beoordeling van de Autoriteit woningcorporaties na een governance-inspectie. Dat stemt ons trots, zeker als je bedenkt dat het absoluut geen gemakkelijk jaar is geweest. De coronapandemie hield ons allemaal fors bezig. We merkten het praktisch dagelijks: meer overlastmeldingen, ongeduld bij huurders, personeel dat soms zwaar belast werd. Het woongenot, waarvoor Ymere zich altijd sterk maakt – het prettig samen wonen en samen leven – stond soms onder druk.

Ondanks alles hebben we veel werk verzet in 2021. De belangrijkste prestaties vindt u hierna, in zeven hoofdstukken die de indeling volgen van onze huidige strategie. Op deze plek lichten we er een paar dingen uit. We noemen allereerst onze inspanningen op het gebied van nieuwbouw, die misschien wel belangrijker zijn dan ooit, gegeven de enorme vraag naar woningen in ons werkgebied. We leverden 326 nieuwbouw sociale huurwoningen op. Onder hoge druk zien we gelukkig goede dingen gebeuren. Zo zoeken steeds meer partijen naar samenwerking. Dat gebeurt onder andere in de NH Bouwstroom, een samenwerkingsverband van woningcorporaties dat de woning-opgave integraal wil benaderen, samen met gemeenten, leveranciers en aannemers. Circulair bouwen is in opkomst. Zelf gaan we de nieuwbouwproductie versnellen, onder meer door flexwoningen aan te bieden.

Nieuwbouw vergt investeringen, temeer omdat onze woningen per definitie betaalbaar moeten blijven voor onze doelgroep. Maatregelen van de rijksoverheid om huren betaalbaar te houden, zoals de eenmalige huurverlaging en een algemene huurbevriezing, passen op zich binnen ons beleid om huren betaalbaar te houden voor de laagste inkomens. Maar er is ook een andere kant. Hoe minder huurinkomsten, hoe minder we kunnen besteden aan andere doelen. Zeker tegen de achtergrond van oplopende kosten van bouw materiaal. De afschaffing van de verhuurderheffing is goed nieuws, maar niet alles is daardoor haalbaar. Met de verkoop van ons bezit in de gemeente Gooise Meren aan een collega-corporatie spelen we ook financiële middelen vrij.

We maakten weer veel werk van woningverbetering en woningverduurzaming. Afgelopen jaar waren dat 533 woningen. Sneller dan gepland slaagden we erin loden waterleidingen te verwijderen uit onze woningen. Met het CO₂-pact, ons programma voor grootschalige woningverduurzaming, zetten we flinke stappen vooruit. We hebben in 2021 ruim 1.500 woningen naar label B gebracht. We zoeken naar versnelling van de isolatie van woningen met een E-, F- en G-energielabel, mede met het oog op de oplopende energiekosten voor onze huurders. Ook speelt Ymere een belangrijke rol bij de Haarlemse en Amsterdamse Warmtemotor. Bij die laatste werken de Amsterdamse woningcorporaties, warmtebedrijven Vattenfall en Westpoort Warmte en de gemeente Amsterdam samen om de komende jaren duizenden woningen sneller aardgasvrij te maken.

Ymere is financieel gezond. Door de afschaffing van de verhuurderheffing en de herfinanciering van Y-vastgoed neemt onze ruimte om te investeren verder toe, al blijft de belastingdruk nog te hoog. Door de aangescherpte ATAD-regels (rente-aftrekmogelijkheid omlaag van 30% naar 20%) en de verhoging van het VpB-tarief zal Ymere vanaf volgend jaar een forse belastinglast gaan betalen. Hierdoor wordt helaas een deel van de vrijgekomen ruimte door afschaffing van de verhuurderheffing teniet gedaan.

Bemoedigend is dat het kabinet Rutte-IV volkshuisvesting weer als aparte portefeuille heeft aangemerkt, met een eigen minister, en dat de aanpak van de wooncrisis nog meer aandacht krijgt. Voor woningcorporaties is daarbij een belangrijke taak weggelegd. Wij willen en kunnen daarin een rol spelen.

Ymere werkt nu aan een actualisatie van de ondernemingsstrategie om onze toekomstige activiteiten in goede banen te leiden. We ontwikkelen die strategie nadrukkelijk in samenwerking met alle partijen die voor ons van belang zijn: onze medewerkers, huurders, huurdersorganisaties, gemeenten, toezichthouders en maatschappelijke partners. Uitgangspunt is dat we maximaal willen presteren. Tegelijkertijd zijn onze financiële en personele middelen niet onbepikt. Dat betekent dat we keuzes moeten maken. En dat kan weer het beste door de samenwerking op te zoeken en taken te verdelen.

Om bijvoorbeeld onze nieuwbouwproductie te verhogen hebben we van gemeenten betaalbare grondposities nodig. En samen met de overheid en gemeenten moeten

we werken aan versnelling van de bouwprocedures. Dit voorwoord is dus ook een oproep: doe met ons mee. Lees niet alleen ons verhaal van 2021, maar kijk ook samen met ons naar wat er moet gebeuren. Problemen en uitdagingen kunnen we het beste samen te lijf. We kunnen niet alles, maar samen kunnen we wel meer.

Tot slot. In 2021 hebben al onze medewerkers zich weer volop ingezet om onze maatschappelijke opgave waar te maken, wederom onder moeilijke omstandigheden. Onze grote dank gaat naar hen uit. Hun doorzettingsvermogen en betrokkenheid hebben de mooie resultaten opgeleverd die dit jaarverslag laat zien. Daarnaast bedanken we hier de Ondernemingsraad, onze raad van commissarissen, en huurderskoepel SHY. Ook een woord van dank aan onze samenwerkingspartners zoals gemeenten en maatschappelijke organisaties en aan onze co-makers mag niet ontbreken.

Ymere is een ongelooflijk mooi bedrijf met een heldere maatschappelijke bedoeling. Mensen die hier werken voelen dat zij betekenisvol werk doen. Er is veel passie en deskundigheid in de organisatie. De komende jaren zullen we die nog beter kunnen laten zien.

Erik Gerritsen

Voorzitter statutaire directie en directieraad

Hélène Pragt

Lid statutaire directie en directieraad

Dory Louwerens

Lid directieraad, portefeuille Verhuur en Wonen

Jeroen Mennink

Lid directieraad, portefeuille Vastgoedbeheer