

Betaalbare woningen met beperkte financiële middelen

VTW @ Ymere, 14 November 2019

Alex de Groot, voorzitter auditcommissie Ymere



Introductie

Ymere

Missie Ymere



Goede en betaalbare woningen ...

... voor mensen met een bescheiden inkomen

... in de Metropoolregio Amsterdam

... zodat er in dit gewilde woongebied ook voor (onze) huurders een plek is

Ons werkgebied



Onze huurders



1. Primaire doelgroep: inkomen < € 37.000
2. Secundaire doelgroep: inkomen € 37.000 - €45.000



Ymere in 't kort

(2018 cijfers)



84.631 totale voorraad
69.392 (DAEB)
15.239 (niet-DAEB)



Huromzet € 549 miljoen
Jaarresultaat € 2.135 miljoen
Waardeverandering vastgoed
€ 1.940 miljoen



Waarde bezit in verhuurde staat
€ 13,2 miljard
Beleidswaarde 6,0 miljard



Onderhoud en verbetering
€ 230 miljoen

Maatschappelijke bijdrage
€ 482 miljoen



Gemiddelde huur € 570
Gemiddelde huurverhoging 1,9%
Mutatiegraad 5,5%



Inkomensgrens sociale huur
€ 37.000
(10% max € 41.000)



Nieuwbouw 2019-2023: 2.400



Actief matchen van vraag & aanbod, van huur en inkomen Zodat onze huurders passend en betaalbaar wonen



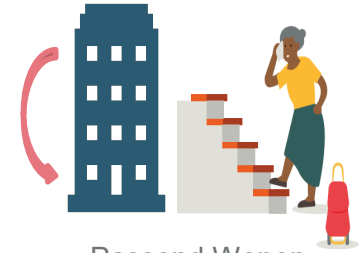
Onze strategie



Betaalbaarheid



Passend toewijzen

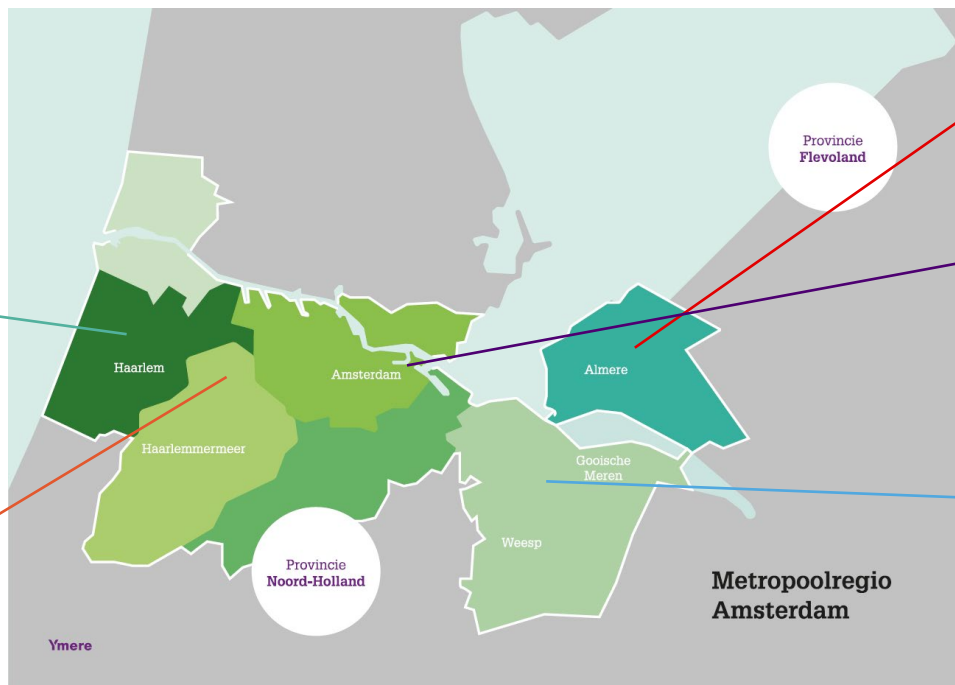


Passend Wonen



Prijs-kwaliteit hangt samen met locatie

Zodat we onze huurders meer variatie kunnen bieden





Meer aandacht voor het onderhoud van de woning

Om meer kwaliteit te bieden aan onze huurders



Keuze sloop of nieuwbouw



Renovatie, bijv. van der Pek



Nieuwbouw, bijv. Mientekade

Betaalbare woningen met beperkte financiële middelen

Hoe doen we dat ?

Ratio's FMP 2019-2023*

Financiële kengetallen (geconsolideerd)	Norm*	Normsteller	2019	2020	2021	2022	2023
ICR geconsolideerd	minimaal 1,40	Aw/WSW	1,68	1,80	1,91	1,81	2,04
Loan to Value op basis van beleidswaarde (%)	Maximaal 75%	Aw/WSW	49	49	48	48	47
Loan to Value op basis van marktwaarde (%) dekkingsratio	Maximaal 70%	Aw/WSW	25	24	24	23	22
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde (%)	minimaal 20%	Aw/WSW	49	49	50	51	52
Vreemd vermogen ultimo jaar (x€ miljoen)	Maximaal 3.500	Aw/WSW	3.055	3.092	3.102	3.120	3.094
WSW geborgd leningenvolume ultimo jaar incl. liquiditeitsbuffer (x€ miljoen)**	Maximaal 3.500	Aw/WSW	3.426	3.464	3.489	3.508	3.508

*De normen staan in het gezamenlijk beoordelingskader AwWSW (2018) en gelden op dit moment. Indien "n.v.t." norm voor opgenomen in het beoordelingskader

**Het Financieel Meerjaren Plan is in november 2018 opgesteld; alle genoemde ratio's en kengetallen zijn gebaseerd op basis van inschattingen vanuit de op dat moment bekende informatie. Aan alle in het FMP opgenomen informatie kunnen geen rechten of verplichtingen worden ontleend.*

De uitdaging

Zo laag mogelijke huren

Goede kwaliteit woningen

Meer (betaalbare) woningen

(snellere) Verduurzaming

Maximaal investeren

Financieel gezond: hogere inkomsten en lagere uitgaven

Goede maandelijkse cashflow

Voldoen aan normen AW/WSW

Verkoop nodig voor schuldreductie

3.5 mldE borgingsplafond WSW

Verhuurdersheffing: toenemend en onbeïnvloedbaar
~ ongeveer 2 maanden huur 77 – 95 mlnE

Door ATAD VPB betalend naar 34 mlnE in 2024

Jaarresultaat van 2.1 mldE suggereert ruimte
maar is “non-cash” en niet inzetbaar

Beperkte capaciteit: bouwbedrijven / gemeentes / intern

Belangrijk: risicoanalyse en scenario's draaien

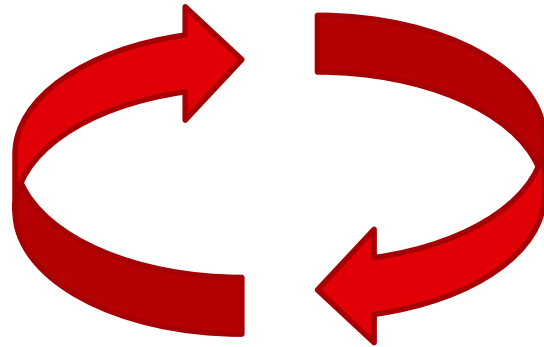
Andere Balans Onderhoud – Renovatie - Nieuwbouw

Blijven voldoen aan de ratio's / buffer

Investeringsgrenzen / leencapaciteit

Bouwkosten

Versnellen/vertragen duurzaamheid



Snelheid verkoopprogramma

WOZ → Verhuurdersheffing

Lagere/hogere huurverhoging

Ymere