

**MET
ZIEL
EN
ZAKE
LIJK
HEID**



Presentatie Mariëtte Bouwer – Ymere Maatschappelijk Vastgoed

Strategie van Ymere

Missie

- Ymere werkt als maatschappelijke onderneming aan wijken met perspectief, waar bewoners willen wonen, leven en groeien.

Motto

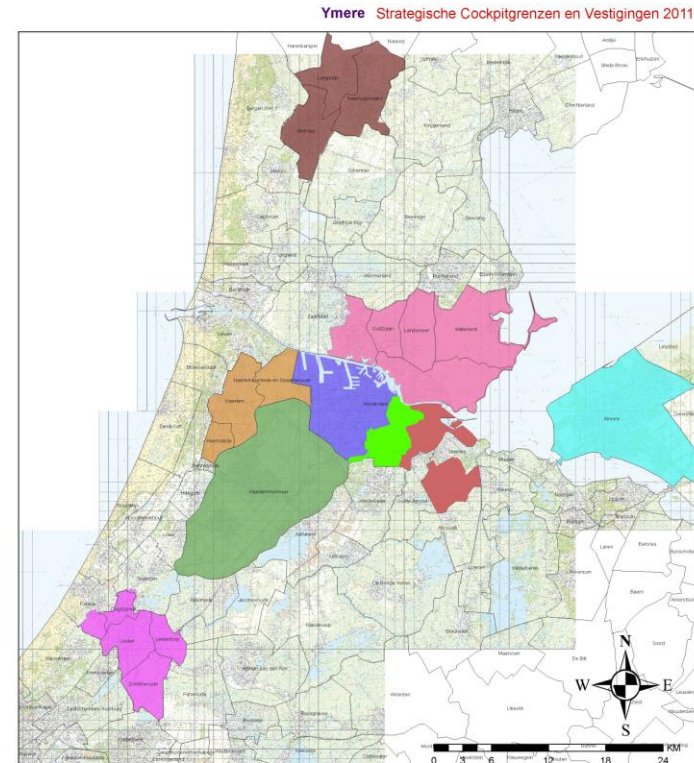
- Wonen, leven, groeien
- Toegevoegde waarde voor klant en samenleving
- In werkgebied specifieke wijken en groepen die ondersteuning nodig hebben

Kerntaken

- Mensen uit lagere en middeninkomens huisvesten in woningen en buurten van goede kwaliteit en met voldoende maatschappelijke voorzieningen
- Huurders moeten zich sociaal en economisch verder kunnen ontwikkelen
- Ondernemers en andere gebruikers ruimte geven om wijk sociaal duurzaam te maken
- Organisatie is combinatie van marktgericht en bedrijfsmatig werken

Werkgebied Ymere

- Ymere is actief in de metropoolregio Amsterdam
- kerngebieden Almere, Amsterdam, Haarlem en Haarlemmermeer en buitengebieden Leiden en Alkmaar.
- dienstverlening voor de huurders wordt vanuit acht vestigingen georganiseerd en geboden



Vestigingen Ymere (aantal woningen per 1-1-2011, totaal 77.985)

Amsterdam Centrum (9.932)	Regio Haarlem (10.068)
Amsterdam Noord (9.743)	Haarlemmermeer (13.717)
Amsterdam Oost (13.297)	Regio Leiden (Vestiging Haarlemmermeer)
Amsterdam West (12.681)	HAL (Vestiging Noord Kennemerland; 1.118)
Almere (7.429)	gemeentegrenzen

Ymere, 18 april 2011

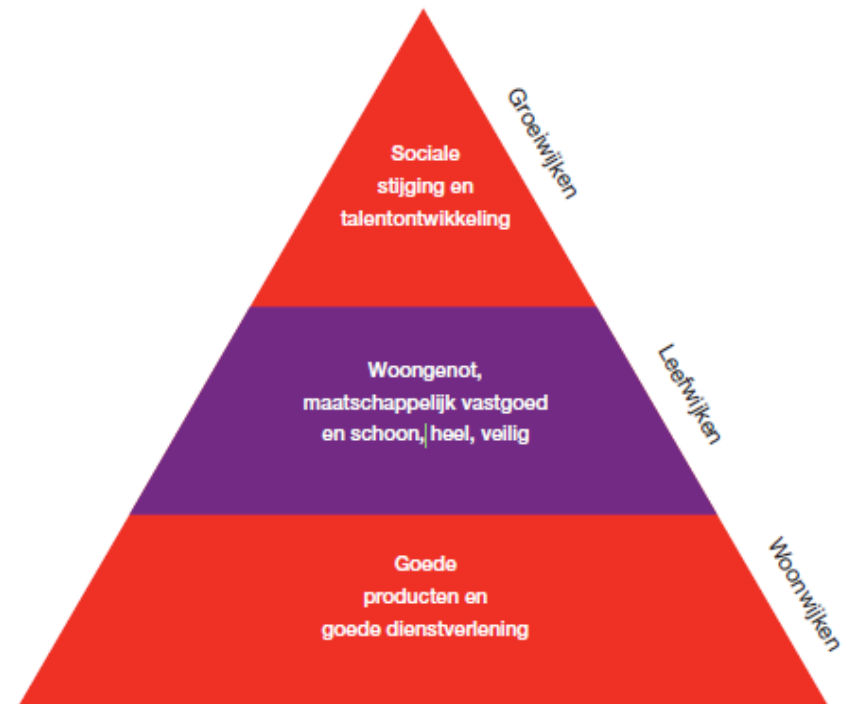
Strategisch kader

Bezit bestaat uit ca 83.000 VHE's:

- Sociale huurwoningen en vrije vestiging woningen
- Commercieel BOG
- Maatschappelijk Vastgoed
- Studentenwoningen
- Zorgvastgoed
- Parkeerplaatsen

Actief in:

- Woonwijken
- Leefwijken
- Groeiwijken



Wijkaanpak

- Actief in de leef en groeiwijken (relatief veel bezit)
- Ymere maakt zich sterk voor hele, schone en veilige openbare ruimte d.m.v. initiatieven en projecten samen met lokale overheid en bewoners om de kwaliteit te verbeteren waar dat nodig is
- 3 belangrijke speerpunten: wijkeconomie, talentontwikkeling en ontmoeting (bv leerwerktrajecten, kleinschalige betaalbare werkruimte voor starters, huiswerkbegeleiding, activiteiten op gebied van kunst, cultuur en /of sport)

Visie maatschappelijk Vastgoed

Het maatschappelijk vastgoed draagt bij aan:

- De gemengde wijk
- Levendige en leefbare buurten
- Een goed voorzieningen niveau
- Ontmoeten
- Werkgelegenheid (economie)
- Realisatie waardebehoud en waardeontwikkeling

Wat doet Ymere aan maatschappelijk vastgoed

Realiseert of transformeert

- Voorzieningen voor zorg, welzijn, cultuur en sport
- Speciale woonzorgvormen (verhuurd via zorg- of opvangorganisaties)
- Studentenwoningen
- Bedrijfsverzamelgebouwen en broedplaatsen
- Combinaties van functies (woon, werk, educatie, zorg, cultuur)

Trends Zorg

- Kleinschalige woonvormen in opkomst (verzorgingshuis verdwijnt)
- Scheiden wonen en zorg
- Voorkeur senioren om langer zelfstandig te wonen in de huidige woning (verstopping woonmarkt)
- Zorgvastgoed wordt ook speerpunt voor institutionele belegger (waaronder Syntrus Achmea)

Trends overig maatschappelijk vastgoed

- Bezuinigingen subsidies welzijnswerk = van aanbod naar vraaggericht
- Exploitatie en beheerproblemen in MFA's
- Krimp en consolidatie in de kinderopvang (ketens blijven overeind)
- Terugtrekkende overheid bij ontwikkeling brede scholen
- Antikraak geeft concurrentie op huurmarkt met gevolg grotere leegstand

Focus van Ymere

Ymere bouwt:

- Op aanvraag (van zorginstelling / gemeente / welzijn / markt)
- Indien de leefbaarheid en levendigheid wordt vergroot
- Indien leegstand risico (zoveel mogelijk) is afgedekt
- Flexibel en levensloopbestendig
- Genoeg voorzieningen in de buurt van woning
- Op een goede locatie (leef- en groeiwijk)
- Onderscheidend (duurzaamheid, doelgroep, thematisch, nieuwe werken e.d.)

Stellingen

- Wie ontwikkelt en exploiteert maatschappelijk vastgoed en ziet de leegstand toenemen ? Hoe kunnen we samen optrekken ?
- Moeten functies onder één dak worden gerealiseerd of in verschillende locaties ?
- Ymere wil de zorginstellingen ontzorgen. De politiek legt de verantwoordelijkheid terug bij de zorginstellingen. Is dat een goede tendens ?
- Wat wordt de uitkomst van de parlementaire enquête ? Is het een goede tendens dat de corporaties terug gaan naar de kern (exploitatie en ontwikkeling sociale huurwoningen) en pas bij goede beoordeling van maatschappelijk vastgoed realiseren ?

Tips & Tops

- Ga de samenwerking aan en stem af met de stakeholders en overige belanghebbenden met als doel:
 - Voorkom bouwen voor leegstand
 - Voorkom onderlinge concurrentie
 - Gezamenlijk plan van aanpak voor de vastgoeddeelmarkten
 - Geef transparante (markt) informatie