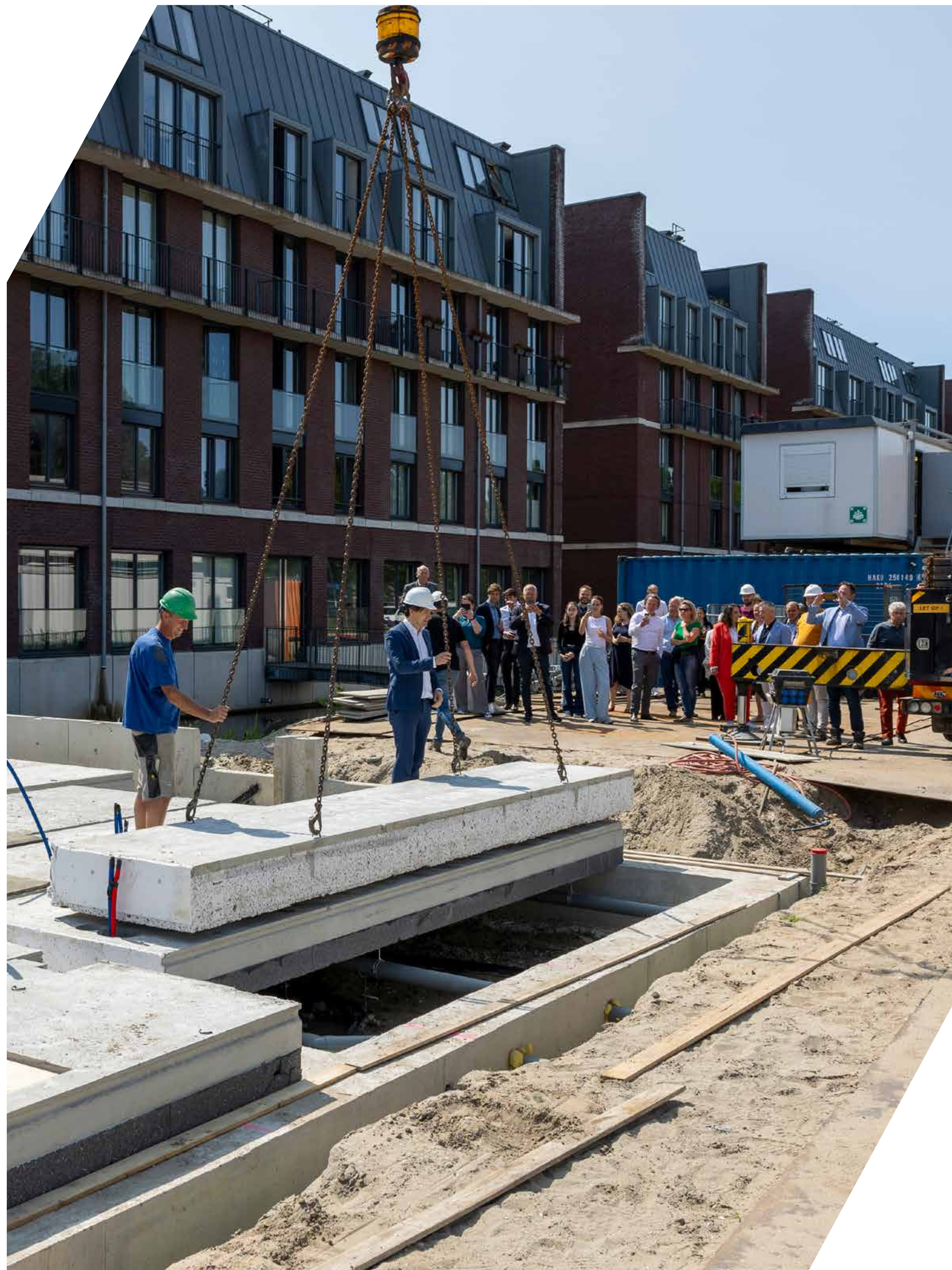


**Duurzaamheid  
in de breedste zin  
van het woord  
ESG-verslag**

# Inhoud ESG-verslag

# Resultaten ESG 2024





# 1. Algemeen

## 1.1 Inleiding

Duurzaamheid wordt steeds belangrijker in de maatschappij. Als woningcorporatie is Ymere zich daarvan scherp bewust. Wij willen onze maatschappelijke waarde vergroten door een bijdrage aan duurzaamheid te leveren, in de breedste zin van het woord. Want duurzaamheid is een breed begrip.

Vanaf boekjaar 2025 rapporteren grote bedrijven explicieter over duurzaamheid. Dit gebeurt aan de hand van de Europese Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Deze rapportageplicht geldt voor bedrijven van publiek belang, zoals beursgenoteerde bedrijven, en voor bedrijven van minimaal 250 werknemers, een omzet van 25 miljoen euro en/of een balanstotaal van 50 miljoen euro. Grotere mkb-bedrijven zullen later volgen. Hoewel woningcorporaties op dit moment niet verplicht zijn om aan de regelgeving te voldoen, leggen wij wel verantwoording af op het gebied van duurzaamheid.<sup>1</sup> Deze verslaggeving wordt ook wel aangeduid met de afkorting ESG, waarbij de E staat voor Environment (duurzaamheid, milieu), de S voor Social (maatschappelijke impact) en de G voor Governance (goed ondernemingsbestuur). Op dit ESG-verslag heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden.

In de komende jaren werken wij via een groeimodel toe naar een duurzaamheidsverslag waarbij we inzicht geven in onze strategie en beleid rond duurzaamheid en de implementatie hiervan. Ook laten we zien hoe wij scoren op de betreffende prestatie maatstaven.

In 2024 hebben wij gewerkt aan:

- de dubbele materialiteitsanalyse, in het kader van ons duurzaamheidsverslag hebben wij in samenwerking met de Vernieuwde Stad en Aedes interviews gehouden met onze externe stakeholders en hebben wij een enquête uitgezet onder onze interne stakeholders;
- themaverkenning Duurzaamheid, waarin de verduurzamingsopgave van Ymere onderzocht is;
- energieconcepten plan, hierin is bepaald bij welk type woning welk energieconcept hoort;
- het verduurzamen van onze woningen door het wegwerken van E-, F- en G-labels;

In 2025 werken wij verder aan:

- Uitbreiding van onze dubbele materialiteitsanalyse door lokale stakeholders te betrekken;
- Verdere bepaling van onze visie en ambitie rond duurzaamheid met doelstellingen op de korte, middellange en lange termijn;
- Periodieke monitoring op onze doelstellingen door middel van bijbehorende prestatie-indicatoren;
- Rapportage over de materiële onderwerpen en borging van de betrouwbaarheid daarvan door implementatie van adequate (interne) controle daarop;
- Samenwerking binnen de branche rondom duurzaamheidsverslaggeving.

Dit ESG-verslag gaat in op de verduurzaming van ons bezit en onze interne bedrijfsvoering. We belichten de initiatieven die we hebben ontplooid op het gebied van duurzaamheid met betrekking tot ons woningbezit en onze CO<sub>2</sub>-reductie, de zorg voor onze medewerkers, participatie van onze huurders en onze governance.

<sup>1</sup> Dit verslag is geschreven voor het omnibusvoorstel vanuit de Europese Commissie, waarmee de CSRD-verplichting voor grote ondernemingen is uitgesteld naar boekjaar 2027.



## 1.2 Waardeketen

Om inzicht te krijgen in de relevante duurzaamheidsthema's van Ymere is allereerst de waardeketen waarin Ymere opereert in kaart gebracht. Een waardeketen gaat in op de activiteiten van een organisatie die bijdragen aan de waardecreatie, rekening houdend met belanghebbenden in de keten. Om hier inzicht in te krijgen heeft Ymere deze in kaart gebracht. Deze is als volgt gevisualiseerd:

Elke dag creëren wij waarde door (input):

### Inzet van medewerkers en innovatie

Onze mensen en hun persoonlijke ontwikkeling.  
Het omarmen van (digitale) innovaties.

### Samenwerkingen

De samenwerking met onze partners en netwerken, zoals gemeentes, co-makers, leveranciers, branche vereniging en andere stakeholders.

### Duurzaam gebruik van grondstoffen

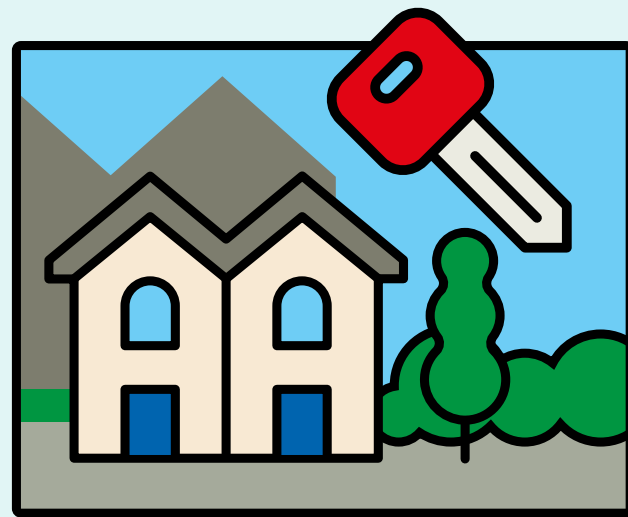
Wij zetten in op een zo duurzaam mogelijk (o.a. houtbouw/circulair) gebruik van grondstoffen bij het ontwikkelen, onderhouden en verduurzamen van onze woningen.

### Inzet van financiële middelen

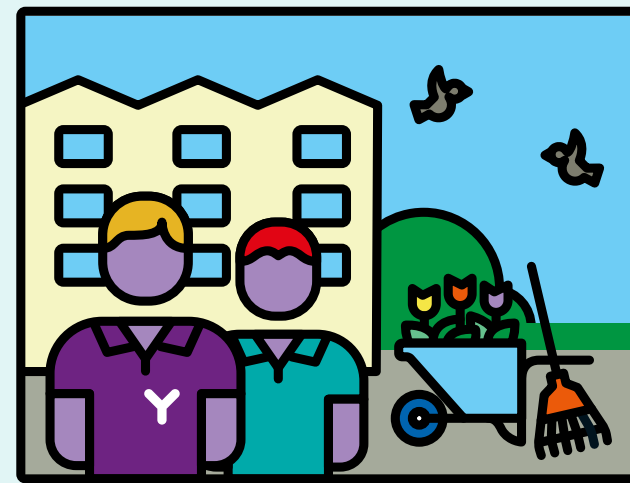
Ten behoeve van het investeringen in woningen.

Elke dag werken we samen aan (activiteiten):

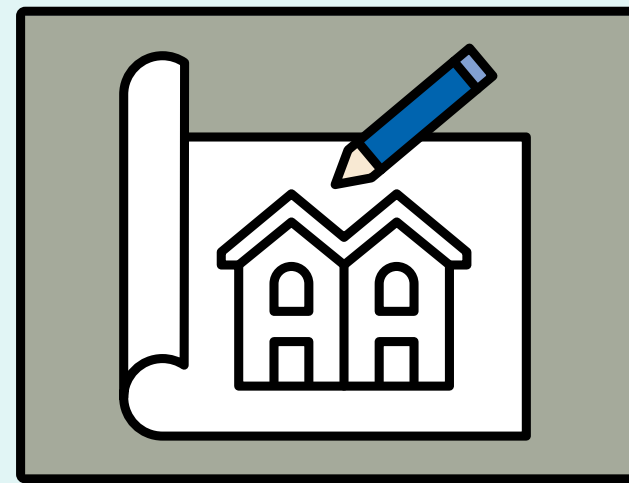
### Verhuur



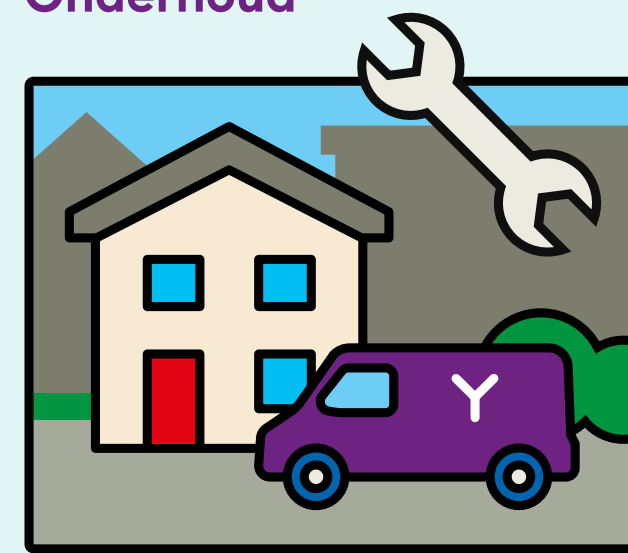
### Leefbaarheid



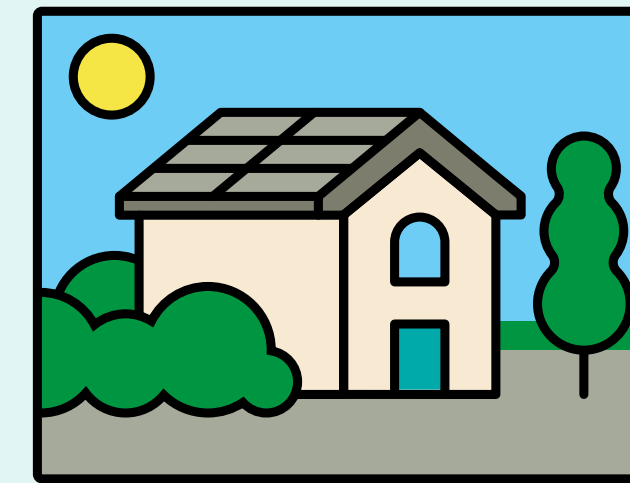
### Ontwikkelen



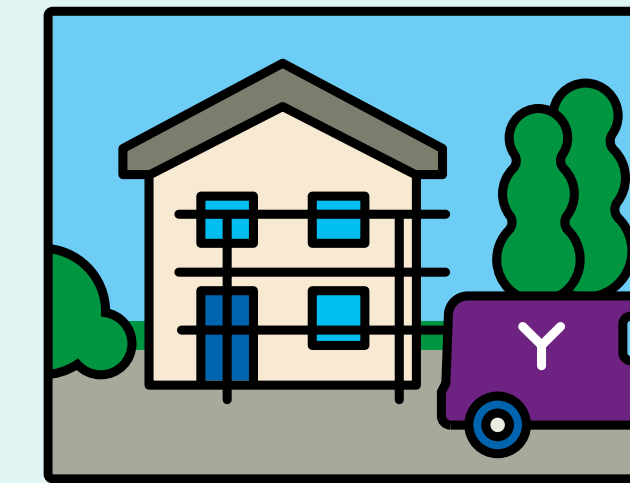
### Onderhoud



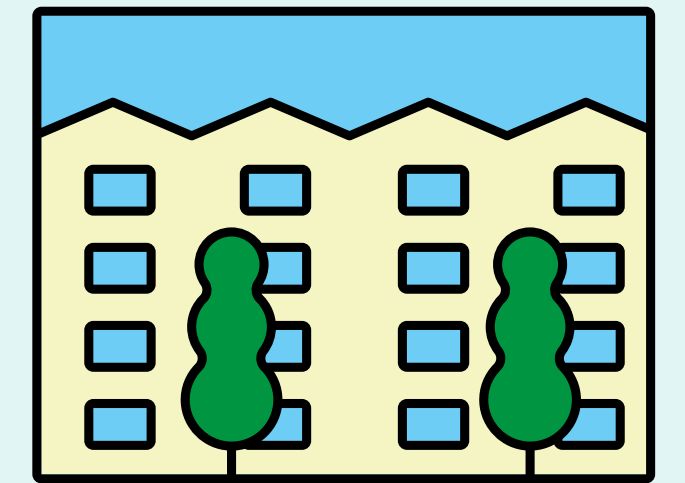
### Verduurzamen



### Renoveren



### VVE Beheer



En zorgen we zo samen voor (resultaten):

Beschikbare en betaalbare woningen

Tevreden huurders over onze dienstverlening

Duurzame woningen voor huidige en toekomstige generaties

Veilige, inclusieve en veerkrachtige buurten





### 1.3 Stakeholders interactie en dubbele materialiteitsanalyse

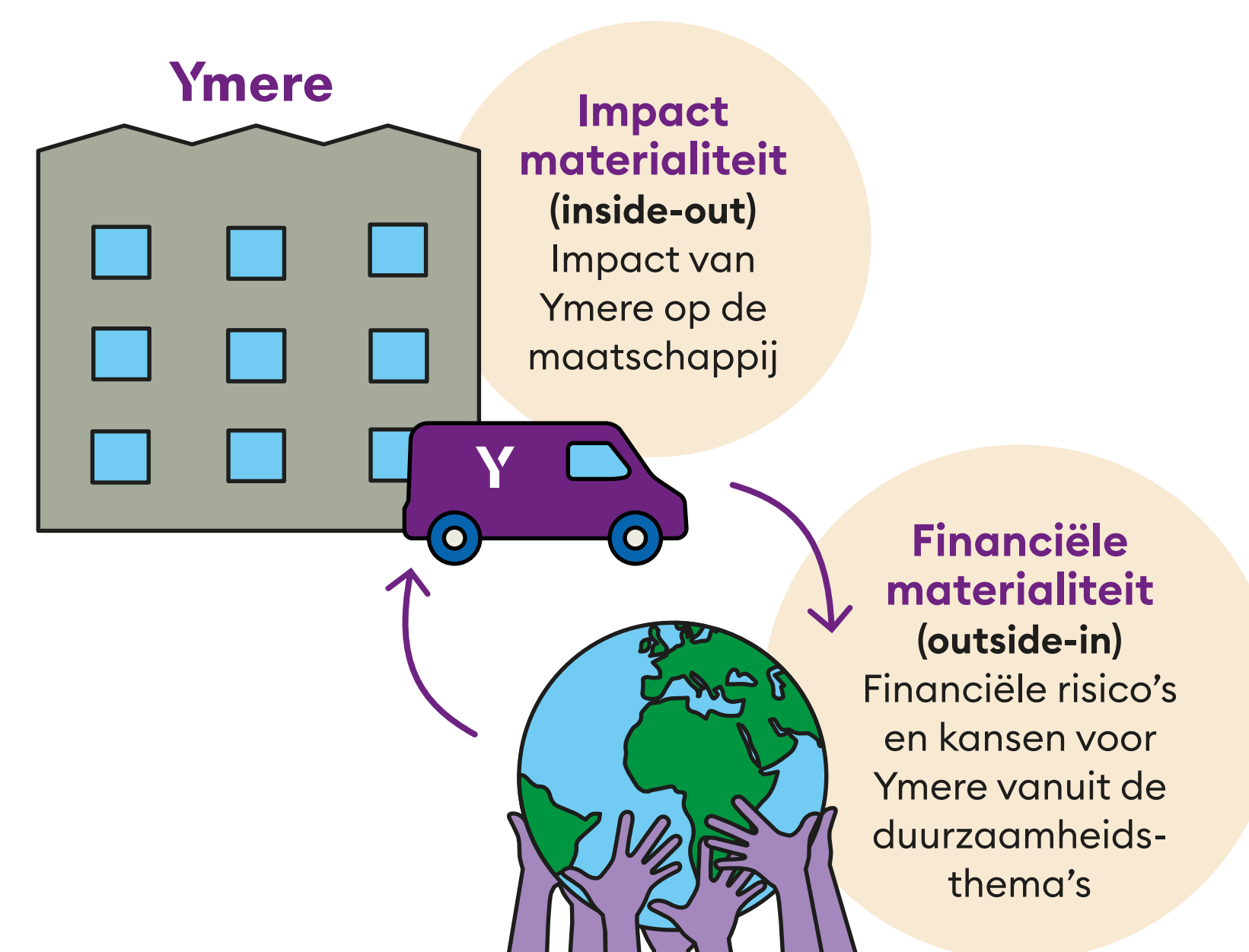
De CSRD schrijft organisaties binnen de Europese Unie voor om een dubbele materialiteitsanalyse uit te voeren om zo inzicht te krijgen in de materiële duurzaamheidsthema's. De dubbele materialiteitsanalyse benadert onderwerpen vanuit twee perspectieven: de impact van Ymere op de maatschappij (impact materialiteit) én de impact van de duurzaamheidsthema's op Ymere (financiële materialiteit). De duurzaamheidsthema's hebben betrekking op aspecten gerelateerd aan milieu (E), sociaal (S) en goed ondernemingsbestuur (G), ook wel ESG.

Voor ons ESG-verslag hebben wij in 2024 een dubbele materialiteitsanalyse uitgevoerd. Hiervoor hebben we gesprekken gevoerd met onze relevante externe stakeholders en een enquête gehouden onder onze interne stakeholders. Dit met het doel om inzicht te krijgen in de potentiële impact vanuit de maatschappij op onze activiteiten én de impact van onze activiteiten op de maatschappij, gezien vanuit het perspectief van onze stakeholders.

De externe stakeholders zijn in samenwerking met De Vernieuwde Stad - een platform van 26 grote, grootstedelijke en maatschappelijk betrokken woningcorporaties - bevroegd, onder leiding van Dutch Green Building Council en CBRE. Een overzicht van de geïnterviewde partijen is opgenomen in de bijlage bij dit ESG-verslag. Dat wij als corporatiesector hierbij samen zijn opgetrokken, is een positieve ontwikkeling. Zodat we samen leren en optrekken in de ontwikkeling van ESG.

Komend jaar gaan we intern aan de slag met de integratie van de materiële thema's in beleid, doelstellingen en onze bedrijfsvoering.

Uit onze dubbele materialiteitsanalyse komen de volgende thema's naar voren met een hoge financiële en/of impactmaterialiteit: klimaatverandering, circulaire economie, eigen personeel, consumenten en eindgebruikers en zakelijk gedrag. We lichten de thema's verder toe.





# Dubbele materialiteitsanalyse

## ESG thema

### Environment

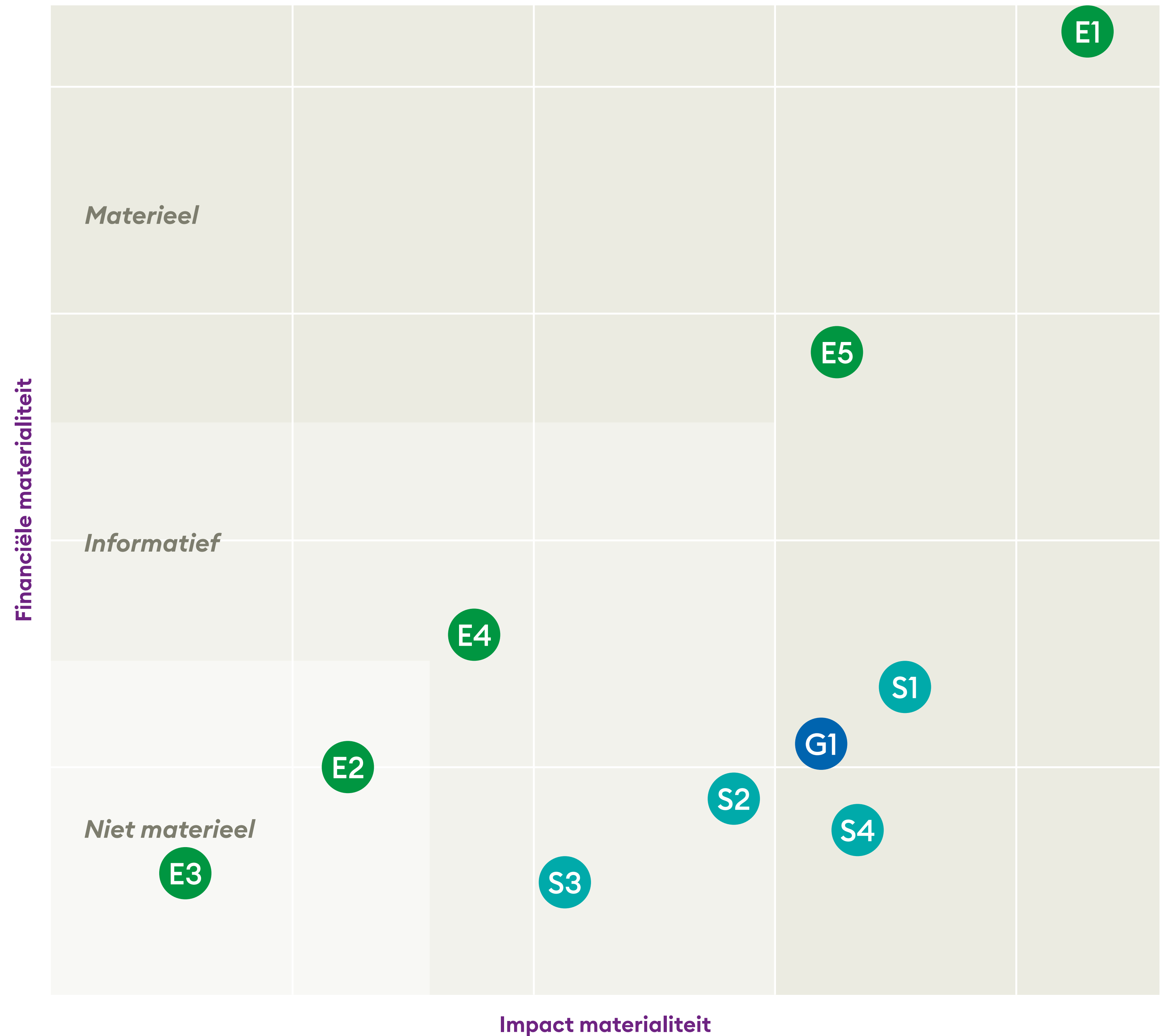
- E1 Klimaatverandering
- E2 Verontreiniging
- E3 Water en mariene hulpbronnen
- E4 Biodiversiteit en ecosystemen
- E5 Circulaire economie

### Social

- S1 Eigen personeel
- S2 Werknemers in de waardeketen
- S3 Getroffen gemeenschappen
- S4 Consumenten en eindgebruikers

### Governance

- G1 Zakelijk gedrag



## Klimaatverandering (E1)

Klimaatverandering is een van de thema's waarbij Ymere een hoge impact heeft op de maatschappij. Omgekeerd heeft klimaatverandering impact op ons. Ymere wil in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Dit is nodig om de opwarming van de aarde niet verder te laten oplopen dan 1,5° Celsius, conform het Klimaatakkoord van Parijs.<sup>2</sup>

Klimaatverandering heeft invloed op de bouw en het onderhoud van ons huidig bezit. Enerzijds dienen onze nieuwbouwwoningen aan geldende wet- en regelgeving te voldoen, als het gaat om de CO<sub>2</sub>-uitstoot en de energieprestaties hebben wij voor ons bestaand bezit via de Nationale Prestatieafspraken afgesproken om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te reduceren, met als einddoel in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraliteit. Anderzijds heeft de klimaatverandering invloed op de kwaliteit van onze woningen en het welzijn van onze huurders. Denk hierbij aan de toenemende regenval en steeds extremere zomers.

Onze stakeholders noemen klimaatverandering een duurzaamheidsthema met een grote financiële impact. Dit komt met name omdat maatregelen tegen klimaatverandering gepaard gaan met significante investeringen, die niet altijd zullen worden terugverdiend. De beschikbaarheid van grondstoffen, personeel, maar ook de betaalbaarheid vormen samen een risico voor de verduurzamingsopgave. Op grond van onze maatschappelijke taak vinden wij dit dusdanig belangrijk dat uitstellen of niet uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen niet kan. Op de langere termijn levert dat namelijk meer kosten op voor onze huurders, de maatschappij en onze bedrijfsvoering.

De komende jaren zullen wij verder investeren in onze woningen om ze toekomstbestendig te maken en werken wij aan een plan om de impact van klimaatverandering zoveel mogelijk te minimaliseren voor onze huurders.

Momenteel heeft Ymere voor het bestaande bezit een energieconcepten plan. Daarin hebben wij bepaald welke energieconcepten wij toepassen bij welk type woning. De implementatie vindt plaats in 2025.

## Circulariteit (E5 Circulaire economie)

Ymere vindt het belangrijk om circulair te bouwen. Circulair bouwen is gericht op het minimaliseren van afval en het maximaliseren van hergebruik van materialen en grondstoffen gedurende de hele levenscyclus van een gebouw. Bij enkele renovaties en/of nieuwbouwprojecten hebben wij onze co-makers uitgedaagd om circulaire maatregelen toe te passen. Dit met als doel om de ecologische voetafdruk van onze woningen te verkleinen en zo bij te dragen aan duurzaamheid. Bij de aanpak van onze woningen blijven wij wel realistisch. We houden altijd rekening met de betaalbaarheid ervan.

Op het gebied van circulariteit hanteert Ymere het volgende:

- In de NH Bouwstroom, waar Ymere bij is aangesloten, wordt de circulariteitsindex (BCI) bij nieuwbouw toegepast. Deze index geeft inzicht in de hergebruikte grondstoffen/materialen in een product, inclusief het percentage dat herbruikbaar is. De BCI bestaat uit vier verschillende componenten: de MPG-score, materiaalgebruik en hergebruik, losmaakbaarheid en CO<sub>2</sub>-opslag. Toepassing van de BCI is momenteel niet verplicht. We hebben er ook nog geen norm voor bepaald. Naar verwachting wordt in 2025 de minimum normering BCI bepaald in de NH Bouwstroom. Ymere zal hieraan voldoen. Ook wordt dan bepaald welke maatregelen we moeten nemen om aan de BCI te voldoen.

- De milieuprestatie gebouwen (MPG) is onderdeel van de BCI. Bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning is een MPG verplicht. De MPG geeft de milieubelasting aan van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwe kantoorgebouwen (groter dan 100 m<sup>2</sup>) en om nieuwbouwwoningen. Wettelijk gezien geldt een norm van 0,8. Bij Ymere hanteren we een maximum MPG van 0,6 in ons programma van eisen. In 2024 hebben wij hier bij onze nieuwbouwprojecten niet aan voldaan. De oorzaak hiervoor komt door het meetellen van de zonnepanelen, die de MPG-score omhoog brengen.
- Ymere werkt met een FPvE (Functioneel Programma van Eisen) waaraan woongebouwen moeten voldoen. Hierin hanteren we de eis dat 100% van het toegepaste hout en houtproducten die in het project achterblijven moeten zijn voorzien van een FSC-keurmerk. Dit dient bij voorkeur 100% FSC zijn of minimaal 70% mixed credit. Audits worden uitgevoerd om vast te stellen of we hieraan voldoen. In 2023 voldeden we eraan bij 11 nieuwbouwprojecten.<sup>3</sup>

In 2025 bepalen we de doelstellingen voor circulariteit en hoe we daaraan invulling geven.

## Ons personeel (S1 Eigen personeel)

Ymere wil een aantrekkelijke werkgever zijn. We willen de beste mensen aantrekken, binden en blijven boeien. Dat doen we door te investeren in de ontwikkeling en het welzijn van ons personeel. Samen werken we aan een gezonde en veilige werkomgeving, waarin we oog voor elkaar hebben. Daarnaast hebben we ook oog voor thema's als diversiteit en inclusiviteit, een goede balans tussen werk en privé, en goede arbeidsvoorwaarden.

Investeren in de ontwikkeling en het welzijn van het personeel helpt niet alleen om werknemers tevreden en gemotiveerd te houden. Het draagt ook bij aan de veerkracht en het aanpassingsvermogen van onze organisatie. Alleen zo zijn we in staat om gezamenlijk een bijdrage te kunnen en blijven leveren aan onze missie: het huisvesten van mensen met een smalle beurs.

Op het gebied van eigen personeel hebben we gewerkt (en werken we in 2025) aan het volgende:

- We vinden het belangrijk dat medewerkers marktconform en gelijk worden beloond. In 2024 hebben wij de loonkloof onderzocht onder onze medewerkers. Hieruit is gebleken dat er nauwelijks verschil is in de beloning tussen mannen en vrouwen. Hierover rapporteren we in hoofdstuk 3 Social.
- In 2023 hebben wij het Charter Diversiteit van de SER ondertekend. In 2024 hebben wij een plan van aanpak geschreven. Hierin staat beschreven met welke stappen wij invulling geven aan het Charter Diversiteit. De belangrijkste pijlers zijn: bewustzijn en kennis over diversiteit en inclusiviteit creëren bij Ymere, meer culturele diversiteit in het hoger management, en meer ruimte voor collega's met een afstand tot de arbeidsmarkt. Ook is er extra D&I-budget gereserveerd, én zijn er extra formatieplaatsen in de begroting gecreëerd. Het plan van aanpak wordt begin 2025 vastgesteld.

## Onze huurders (S4 Consumenten en eindgebruikers)

Als woningcorporatie in de metropoolregio Amsterdam bieden we huisvesting aan mensen met een smalle beurs. Dat is onze kerntaak. Onze huurders staan centraal in onze bedrijfsvoering. Het gaat niet alleen om betaalbare huisvesting, maar ook om het verbeteren en waarborgen van de woonkwaliteit door te investeren in de leefomgeving. Daarnaast staan we nu en in de toekomst voor de verduurzamingsopgave van onze woningen. Dit moet er uiteindelijk in resulteren dat de ecologische voetafdruk van onze woningen wordt verlaagd. Verduurzaming van onze woningen gaat niet zonder communicatie en participatie van onze huurders.

<sup>2</sup> Het klimaatakkoord beoogt de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5°C in 2050 ten opzichte van referentiejaar 1990.

<sup>3</sup> Op moment van schrijven van het ESG-verslag zijn de resultaten over 2024 nog niet bekend.



We hebben in 2024 gewerkt en werken het komende jaar verder aan:

- Onze visie op leefbaarheid.
- We werken in de wijken aan:
  - Schoon, heel en veilig (regulier beheer)
  - Intensief beheer (verhoogde vorm van inzet wijkbeheerders, leefbaarheidsprojecten)
  - Complexgerichte aanpak (inzet van meerdere afdelingen en functies binnen Ymere, meerjarige leefbaarheidsprogramma's).

Dit doen we door dagelijks onze uitdagingen en kansen te signaleren. Dagelijks overleggen onze consultants en wijkbeheerders met onze huurders, de gemeenten en het welzijnswerk. Gezamenlijk bepalen wij onze inzet in de wijk en moedigen we bewoners aan om actief mee te denken en te doen.

### Zakelijk gedrag (G1 Governance)

Als woningcorporatie hechten we waarde aan goed bestuur, effectief toezicht, risicobeheersing en het afleggen van verantwoording hierover. Binnen Ymere hebben we het interne toezicht belegd bij de Raad van Commissarissen en is het externe toezicht belegd bij de Autoriteit Woningcorporaties. Op het gebied van onze bedrijfscultuur is sprake van diverse beleidstukken en zijn we in 2024 gestart met het onderzoek naar softcontrols, welke wij in 2025 uitrollen binnen de hele organisatie.

In 2024 hebben wij gewerkt aan:

- Soft controls onderzoek, in 2024 is gestart met het soft controls onderzoek. Het was een pilotjaar waarin het onderzoek is opgezet en getest, met als doel om het vanaf 2025 uit te zetten in de gehele organisatie;
- Herpositionering afdeling Inkoop, in april 2024 is de afdeling Inkoop herpositioneerd binnen Finance & Reporting;
- Actualisatie Inkoopbeleid, het inkoopbeleid is geactualiseerd en er is meer aansluiting gezocht aan de Europese Aanbestedingswet en het principe van categoriemanagement.

### Vooruitblik

Deze dubbele materialiteitsanalyse vormt voor nu een indicatieve basis voor beleid en transparante verslaggeving. In de komende jaren werken wij hieraan verder. Dat doen we door op lokaal niveau in gesprek te gaan met onze stakeholders en beleid voor deze thema's nader uit te werken. Al naar gelang de uitkomsten van de gesprekken met lokale stakeholders passen we de dubbele materialiteitsanalyse aan.

In 2025 werken wij de materiële duurzaamheidsthema's verder uit door doelstellingen, maatregelen en prestatie-indicatoren vast te stellen. Daarnaast nemen wij dit op in onze planning- en controlcyclus: we zullen de voortgang periodiek monitoren en erover rapporteren.





# Environment

Ymere





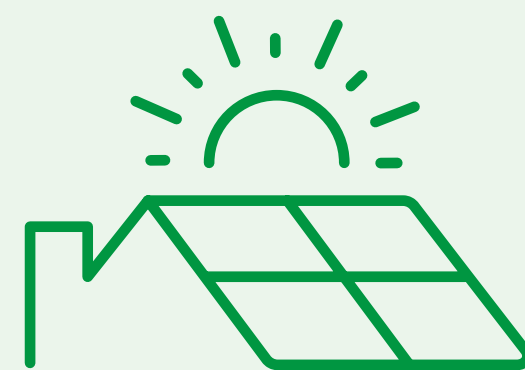
# Resultaten Environment 2024

Aantal E-, F-, en G-labels  
uitgefaseerd



2024	2023
838	618

Aantal woningen voorzien  
van zonnepanelen



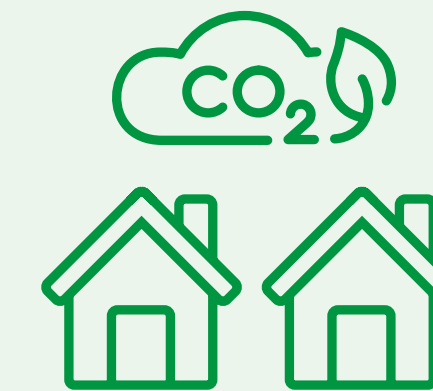
2024	2023
905	1.600

Aantal hybride warmte-  
pompen geplaatst



2024	2023
100	0

CO<sub>2</sub>-uitstoot  
bestaand bezit



2024	2023
179.493 ton	183.728 ton

Interne CO<sub>2</sub>-uitstoot



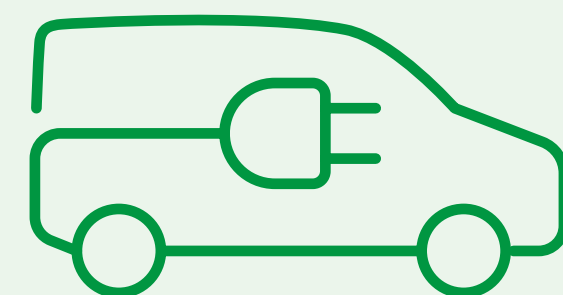
2024	2023
1.409 ton	1.385 ton

Aantal flexwoningen  
opgeleverd



2024	2023
63	0

Aantal geëlektrificeerde  
bedrijfsauto's



2024	2023
0	6

Overstap naar hybride  
poolauto's



2024	2023
3	15

Start nieuwbouw  
in hout



2024	2023
100	0

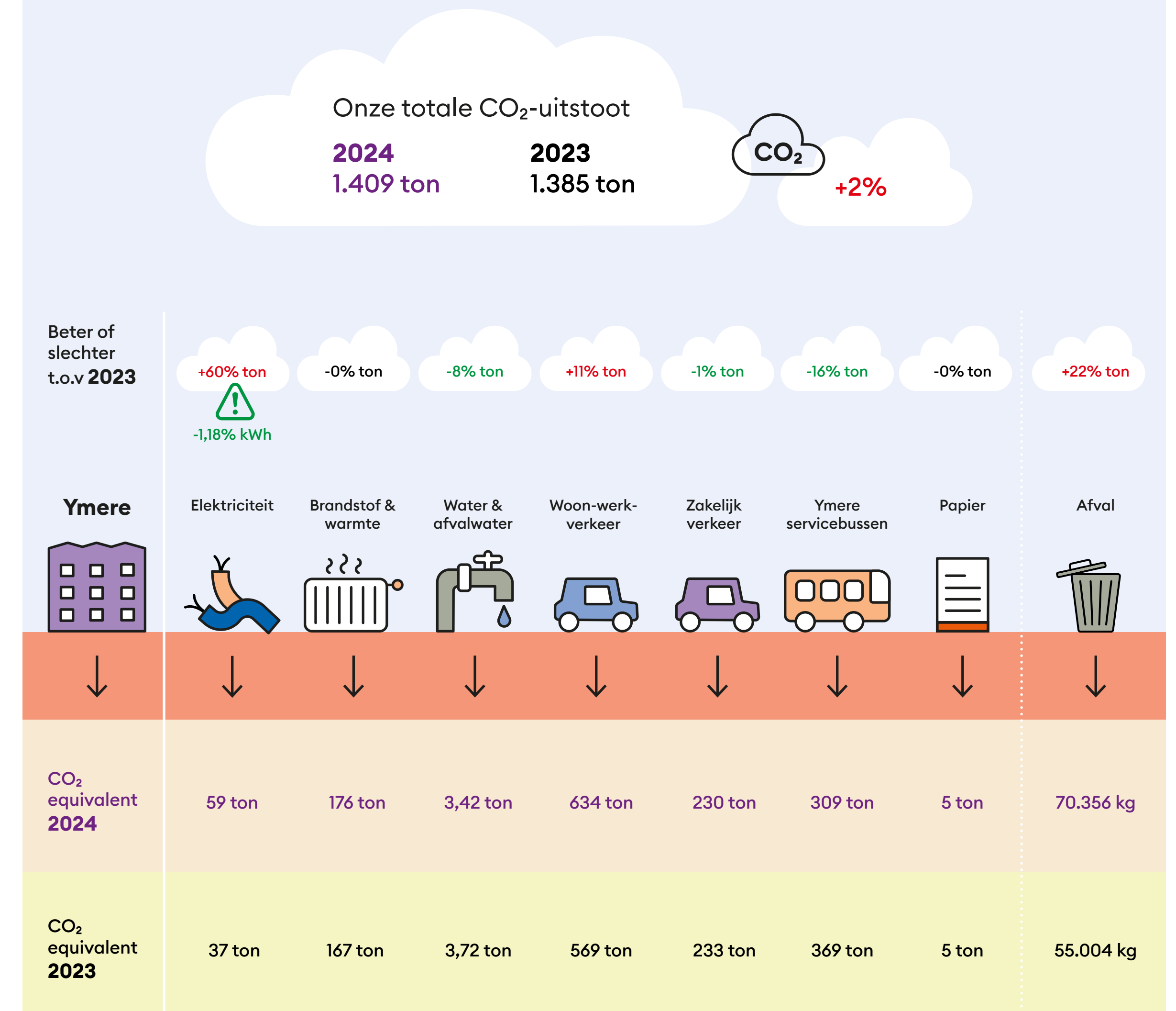




## 2. Environment

### 2.1 CO<sub>2</sub>-uitstoot interne bedrijfsvoering

#### Milieubarometer 2024 t.o.v. 2023





## CO<sub>2</sub>-uitstoot interne bedrijfsvoering per scope

CO <sub>2</sub> -uitstoot eigen bedrijfsvoering							
		2024			2023		
	Thema	Verbruik	CO <sub>2</sub> -parameter	CO <sub>2</sub> -equivalent	Verbruik	CO <sub>2</sub> -parameter	CO <sub>2</sub> -equivalent
<b>CO<sub>2</sub> Scope 1</b>							
	Aardgas voor verwarming	59.328 m3	2,13 kg CO <sub>2</sub> / m3	<b>127 ton CO<sub>2</sub></b>	63.502 m3	2,079 kg CO <sub>2</sub> / m3	<b>132 ton CO<sub>2</sub></b>
	Personenwagen (in liters) benzine	21.554 liter	2,82 kg CO <sub>2</sub> / liter	<b>60,8 ton CO<sub>2</sub></b>	27.256 liter	2,821 kg CO <sub>2</sub> / liter	<b>77 ton CO<sub>2</sub></b>
	Bestelwagen (in liters) benzine	219 liter	2,82 kg CO <sub>2</sub> / liter	<b>0,618 ton CO<sub>2</sub></b>	643 liter	2,821 kg CO <sub>2</sub> / liter	<b>2 ton CO<sub>2</sub></b>
	Bestelwagen (in liters) diesel	90.136 liter	3,26 kg CO <sub>2</sub> / liter	<b>293 ton CO<sub>2</sub></b>	111.750 liter	3,256 kg CO <sub>2</sub> / liter	<b>364 ton CO<sub>2</sub></b>
	<b>Subtotaal</b>			<b>482 ton CO<sub>2</sub></b>			<b>575 ton CO<sub>2</sub></b>
<b>CO<sub>2</sub> Scope 2</b>							
	Zelf opgewekte zonnestroom (PV)	24.434 kWh	0 kg CO <sub>2</sub> / kWh	<b>0 ton CO<sub>2</sub></b>	3.266 kWh	0 kg CO <sub>2</sub> / kWh	<b>0 ton CO<sub>2</sub></b>
	Ingekochte elektriciteit	867.310 kWh	0,536 kg CO <sub>2</sub> / kWh	<b>465 ton CO<sub>2</sub></b>	877.633 kWh	0,456 kg CO <sub>2</sub> / kWh	<b>400 ton CO<sub>2</sub></b>
	Waarvan groene stroom uit biomassa	867.310 kWh	-0,465 kg CO <sub>2</sub> / kWh	<b>-403 ton CO<sub>2</sub></b>	877.633 kWh	-0,412 kg CO <sub>2</sub> / kWh	<b>-362 ton CO<sub>2</sub></b>
	Waarvan voor opladen voertuigen (grijze stroom)	1.888 kWh	-0,536 kg CO <sub>2</sub> / kWh	<b>-1 ton CO<sub>2</sub></b>	4.264 kWh	-0,456 kg CO <sub>2</sub> / kWh	<b>-2 ton CO<sub>2</sub></b>
	Warmte uit warmtenet	685 GJ	25,05 kg CO <sub>2</sub> / GJ	<b>17 ton CO<sub>2</sub></b>	439,4 GJ	25,37 kg CO <sub>2</sub> / GJ	<b>11 ton CO<sub>2</sub></b>
	Warmte uit externe WKO (gridmix stroom)	1.138 GJ	18,5 kg CO <sub>2</sub> / GJ	<b>21 ton CO<sub>2</sub></b>	1138 GJ	19,023 kg CO <sub>2</sub> / GJ	<b>22 ton CO<sub>2</sub></b>
	Koude uit externe WKO (gridmix stroom)	270 GJ	9,11 kg CO <sub>2</sub> / GJ	<b>2 ton CO<sub>2</sub></b>	281,3 GJ	9,361 kg CO <sub>2</sub> / GJ	<b>3 ton CO<sub>2</sub></b>
	Elektrische auto's laadpas (gridmix stroom)	20.439 kWh	0,328 kg CO <sub>2</sub> / kWh	<b>7 ton CO<sub>2</sub></b>	12.362 kWh	0,337 kg CO <sub>2</sub> / kWh	<b>4 ton CO<sub>2</sub></b>
	Elektrische voertuigen laadpas (grijze stroom)	27.118 kWh	0,536 kg CO <sub>2</sub> / kWh	<b>15 ton CO<sub>2</sub></b>	7767,6 kWh	0,456 kg CO <sub>2</sub> / kWh	<b>4 ton CO<sub>2</sub></b>
	<b>Subtotaal</b>			<b>122 ton CO<sub>2</sub></b>			<b>80 ton CO<sub>2</sub></b>
<b>CO<sub>2</sub> Scope 3</b>							
	Drinkwater	3.499 m3	0,298 kg CO <sub>2</sub> / m3	<b>1,04 ton CO<sub>2</sub></b>	3809,9 m3	0,298 kg CO <sub>2</sub> / m3	<b>1 ton CO<sub>2</sub></b>
	Papier - duurzaam	4.048 kg	1,21 kg CO <sub>2</sub> / kg	<b>4,89 ton CO<sub>2</sub></b>	4585 kg	1,208 kg CO <sub>2</sub> / kg	<b>6 ton CO<sub>2</sub></b>
	Afvalwater	80,5 VE	29,5 kg CO <sub>2</sub> / VE	<b>2,37 ton CO<sub>2</sub></b>	87,6277 VE	29,48 kg CO <sub>2</sub> / VE	<b>3 ton CO<sub>2</sub></b>
	Gedeclareerde km privé auto's	837.490 km	0,193 kg CO <sub>2</sub> / km	<b>162 ton CO<sub>2</sub></b>	784.976 km	0,193 kg CO <sub>2</sub> / km	<b>152 ton CO<sub>2</sub></b>
	Openbaar vervoer mix	39.332 km	0,0200 kg CO <sub>2</sub> / km	<b>0,787 ton CO<sub>2</sub></b>	26.639 km	0,0200 kg CO <sub>2</sub> / km	<b>1 ton CO<sub>2</sub></b>
	Brommer en scooter (mengsmering)	34.178 km	0,0800 kg CO <sub>2</sub> / km	<b>2,73 ton CO<sub>2</sub></b>	0	0,0800 kg CO <sub>2</sub> / km	<b>0 ton CO<sub>2</sub></b>
	Fiets en lopen	326.964 km	0 kg CO <sub>2</sub> / km	<b>0 ton CO<sub>2</sub></b>	285.406 km	0 kg CO <sub>2</sub> / km	<b>0 ton CO<sub>2</sub></b>
	Openbaar vervoer mix	577.256 km	0,0200 kg CO <sub>2</sub> / km	<b>11,5 ton CO<sub>2</sub></b>	536.335 km	0,0200 kg CO <sub>2</sub> / km	<b>11 ton CO<sub>2</sub></b>
	Personenwagen (km)	3.211.043 km	0,193 kg CO <sub>2</sub> / km	<b>620 ton CO<sub>2</sub></b>	2.894.349 km	0,193 kg CO <sub>2</sub> / km	<b>559 ton CO<sub>2</sub></b>
	<b>Subtotaal</b>			<b>805 ton CO<sub>2</sub></b>			<b>731 ton CO<sub>2</sub></b>
<b>CO<sub>2</sub>-uitstoot</b>				<b>1.409 ton CO<sub>2</sub></b>	<b>1.385 ton CO<sub>2</sub></b>		

De CO<sub>2</sub>-uitstoot laat zien hoeveel CO<sub>2</sub> wordt uitgestoten en eventueel wordt gecompenseerd wordt. In de bovenstaande tabel zijn de CO<sub>2</sub>-emissies gegroepeerd per thema. Scope 1 zijn directe emissies die voortkomen uit bronnen die eigendom zijn van of gecontroleerd worden door de organisatie. Scope 2-emissies zijn indirecte emissies die voortkomen uit de opwekking van ingekochte elektriciteit, stoom, warmte en koeling die door de organisatie wordt verbruikt. Scope 3-emissies zijn alle andere indirecte emissies die plaatsvinden in de waardeketen van de organisatie, zowel stroomopwaarts als stroomafwaarts. Bovenstaande tabel gaat enkel in op de CO<sub>2</sub>-uitstoot vanuit de eigen bedrijfsvoering. De CO<sub>2</sub>-uitstoot van onze woningen (scope 3) lichten we toe in paragraaf CO<sub>2</sub>-reductie eigen woningen.



## CO<sub>2</sub>-uitstoot interne bedrijfsvoering

Jaarlijks meet Ymere de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de interne bedrijfsvoering met de Milieubarometer. Deze barometer geeft inzicht in de CO<sub>2</sub>-uitstoot die voortvloeit uit onze activiteiten. Ieder jaar kijken we hoe we het doen ten opzichte van voorgaande jaren. Dit jaar presenteren wij onze CO<sub>2</sub>-uitstoot voor het eerst op het niveau van scope 1, 2- en 3- CO<sub>2</sub>-emissies.

Ons doel met betrekking tot de interne CO<sub>2</sub>-reductie was om in 2025 35% minder CO<sub>2</sub> uit te stoten ten opzichte van 2015. Dit doel is inmiddels behaald. De ambitie is nu om ieder jaar 5% CO<sub>2</sub>-uitstoot te reduceren ten opzichte van het jaar daarvoor. In 2024 is dat niet gelukt: we constateren helaas een stijging van 2% in de CO<sub>2</sub>-uitstoot ten opzichte van 2023. De stijging van CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt met name veroorzaakt door de stijging in ons woon-werkverkeer, doordat wij meer op kantoor samenwerken. Daarnaast zien we ook een stijging in scope 2, omdat we meer elektrische voertuigen in ons wagenpark hebben. Opvallend is dat ons elektriciteitsverbruik in 2024 gedaald is, maar doordat de CO<sub>2</sub>-parameter zich negatief heeft ontwikkeld hebben wij in 2024 een hogere CO<sub>2</sub>-uitstoot uit ons elektriciteitsverbruik. In 2024 produceerden we meer afval, mede veroorzaakt door de herinrichting van ons hoofdkantoor, Pakhuys Afrika in Amsterdam.

*We gaan door met de verduurzaming van ons wagenpark*

In 2025 gaan we verder met het verduurzamen van ons wagenpark. We zullen 64 diesel-servicebussen omruilen voor elektrische servicebussen. Daarnaast zullen we 19 benzine-poolauto's vervangen door hybride modellen. Verder stimuleren we in 2025 het gebruik van duurzame vervoersmiddelen door het reserveringsplatform te vereenvoudigen. Via het platform wordt het makkelijker om een hybride poolauto of elektrische fiets te reserveren.

## EED-audit

In 2024 is onze EED-audit van onze eigen kantoren succesvol afgerond. Deze vierjaarlijkse audit onderzoekt en beoordeelt het energieverbruik van onze organisatie, en doet daarnaast aanbevelingen over de mogelijkheden tot verduurzaming en energiebesparing.

De EED-auditplicht geeft een gedetailleerd overzicht van alle energiestromen in de onderneming. Het gaat onder meer om het energiegebruik van gebouwen, installaties, industriële processen en het zakelijk vervoer. De aanbevelingen hebben wij inmiddels doorgevoerd in ons regiokantoor Amsterdam-West. Daar zijn alle spaar- en halogeenlampen vervangen door duurzame verlichting. Ook hebben we energiezuinigere ventilatoren geplaatst in het klimaatsysteem.

## 2.2 CO<sub>2</sub>-reductie in onze bestaande woningen

De CO<sub>2</sub>-uitstoot van Ymere komt grotendeels voort uit het energiegebruik (gas/elektriciteit) van onze woningen. In 2024 hebben wij voor het eerst de theoretische CO<sub>2</sub>-uitstoot in kaart gebracht en rapporteren wij hier voor het eerst over in ons ESG-verslag.

In ons bronsysteem (Vabi) werden tot 2024 in principe alleen de zelfstandige woningen van Ymere opgenomen. Door nieuwe wetgeving (Wet Betaalbare Huren) is in 2de helft van 2024 gestart met het opnemen/-inspecteren van de onzelfstandige eenheden omdat deze ook van een energielabel voorzien moeten worden.

Op basis van een aantal fysieke kenmerken van de woning wordt in het bronsysteem een theoretische CO<sub>2</sub>-uitstoot berekend van de betreffende woning. In 2024 is veel aandacht besteed aan het verbeteren van de datakwaliteit met betrekking tot deze labelregistratie. Voor 2024 kan alleen vergelijkbaar gerapporteerd worden over de zelfstandige woningportefeuille.

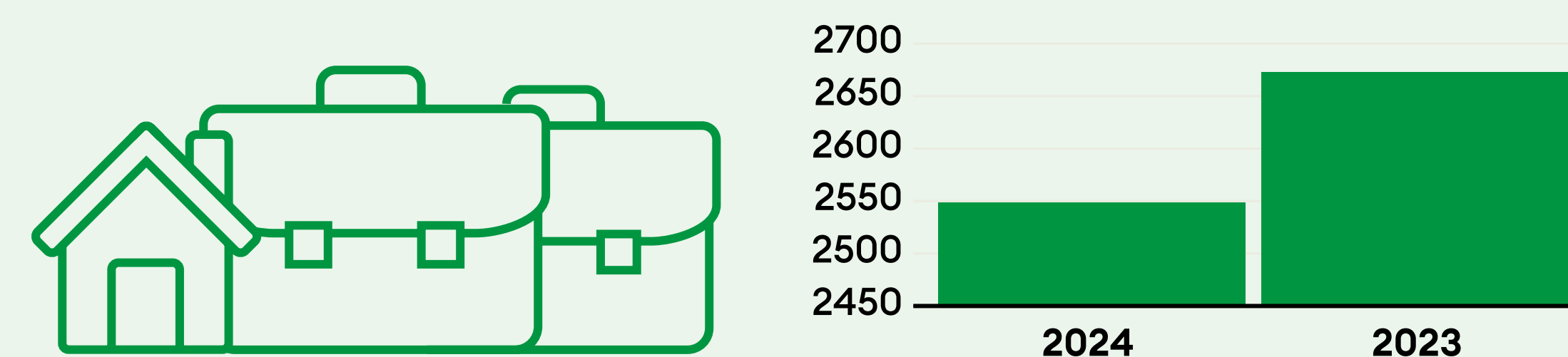
## Theoretische CO<sub>2</sub>-uitstoot totale portefeuille zelfstandige woningen (inclusief portefeuillemutaties 2024)

	2024	2023	Vershil	Procentueel
Aantal VHE	71.180	68.632	2.548	3,7%
CO <sub>2</sub> -uitstoot in ton	179.493	183.728	-4.235	-2,31%
Gemiddelde CO <sub>2</sub> -uitstoot per VHE	2.522	2.677	-155	-5,80%

Ondanks de toename van de geregistreerde portefeuille met ca. 2.548 woningen daalt de CO<sub>2</sub>-uitstoot met 2,31%. Dit komt onder meer door de volgende zaken:

- Verduurzaming van de portefeuille door aanpak van E-, F-, en G-labels, aansluiting op warmtenet, woningen voorbereid voor een aansluiting op het warmtenet en de plaatsing van zonnepanelen;
- Verbetering datakwaliteit door o.a. toevoegen van ca. 2.700 woningen die nog niet in het bronsysteem waren geregistreerd;
- Het toevoegen van nieuwbouw met een aanzienlijk lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot per woning dan het bestaande bezit;
- Herlabeling van verlopen labels (achterstand) waarbij ingrepen van de afgelopen jaren tot verbetering leiden.

## Theoretische CO<sub>2</sub>-uitstoot vergelijkbare portefeuille (like-for-like)



*In deze staafdiagram is uitgegaan van dezelfde portefeuille in beide jaren (67.497 eenheden)*

In de situatie van een vergelijkbare portefeuille in 2023 en 2024 is sprake van een daling in de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

## 2.3 Thema-verkenning duurzaamheid

In 2024 hebben wij een themaverkenning duurzaamheid 2030-2050 uitgevoerd. De verkenning heeft een aantal belangrijke conclusies opgeleverd. Gezien het gestelde doel in de Klimaatwet, CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050, is de duurzaamheidsopgave voor Ymere enorm. Van de drie strategieën om te werken aan verduurzaming (klimaatmitigatie, circulariteit en klimaatadaptatie) heeft klimaatmitigatie de meeste



impact voor Ymere. Dit betreft de energietransitie: verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen. Klimaatadaptatie en circulariteit gaan zeker niet vanzelf, maar Ymere kan, in samenwerking met haar partners en met de nodige inspanningen, voldoen aan steeds strengere en nieuwe normen.

De grootste opgave zit in ons bestaand bezit. Daar vindt nu het grote deel van de (Ymere) CO<sub>2</sub>-uitstoot plaats. Onze focus moet uitgaan naar de reductie van deze uitstoot. Dat doen we door het isoleren en aanpassen van de installaties van nog ongeveer 60.000 woningen. De geschatte kosten daarvan zijn €2 miljard. Ymere loopt hierbij belangrijke financiële en organisatorische risico's.

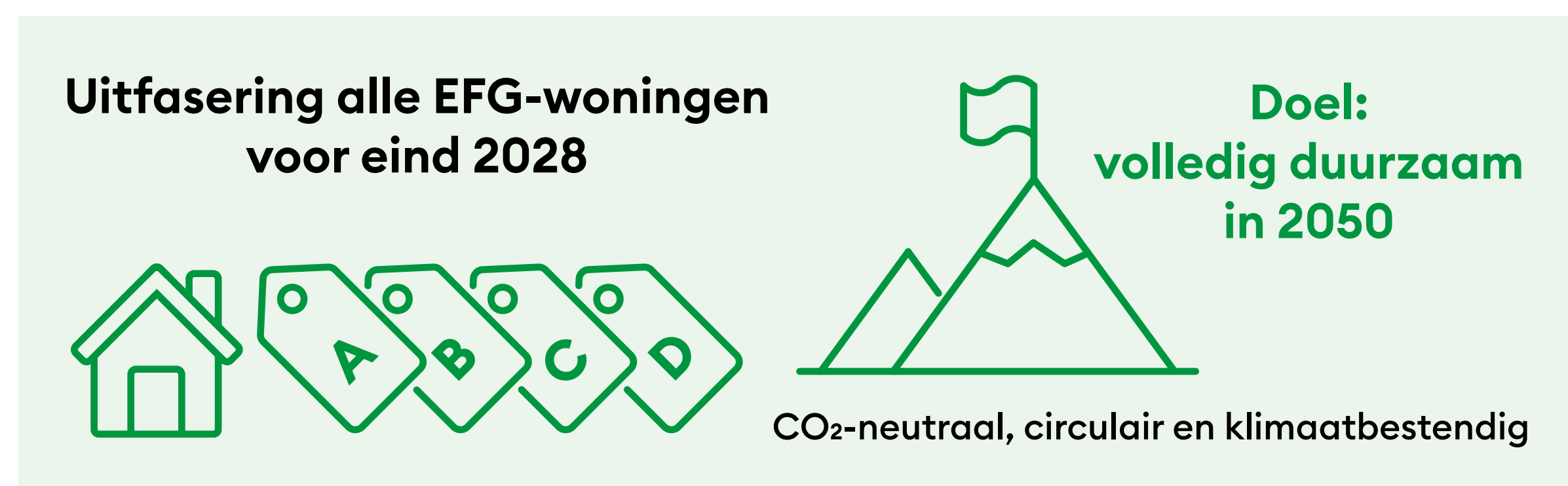
Naar aanleiding van de conclusies zijn vervolgstappen benoemd en is een plan van aanpak uitgewerkt met acties die in 2025 tot resultaten moeten leiden. Het gaat om het verder uitwerken van onze plannen voor verduurzaming van ons bezit in concrete maatregelen. Dit doen we door het uitwerken van een voorstel om kennis en kunde en sturing op duurzaamheid binnen Ymere beter met elkaar te verbinden. Daarnaast werken we in 2025 aan het uitwerken van een CO<sub>2</sub> reductiecurve en geven we het meten en monitoren daarmee verder vorm. Als laatste maken we een financieel scenario t.a.v. verduurzaming tot en met 2050.

## 2.4 Voortgang EFG-labels

Veilig, duurzaam en van voldoende kwaliteit – dat moeten onze woningen zijn. We werken toe naar volledige duurzaamheid in 2050: CO<sub>2</sub>-neutraal, circulair en klimaatbestendig. Al onze activiteiten zijn daarop gericht. De aanpak van woningen met energielabels E, F en G heeft de hoogste prioriteit.

### Veel E-, F- en G-energielabels weggewerkt

Net als vorig jaar zijn we doorgedaan met het verduurzamen van woningen met energielabel E, F en G. Het was onze ambitie om 907 van deze woningen te verduurzamen, maar door verschillende omstandigheden is dat in de loop van het jaar bijgesteld naar 812.



Voor verduurzaming is draagvlak bij bewoners nodig. Het verkrijgen van dat draagvlak liep niet altijd zoals gehoopt. Ook de veranderende wet- en regelgeving voor energielabels per 1 juli, in combinatie met de matige kwaliteit van de data rond deze labels, had grote invloed. Eind 2024 bleek dat we een aantal projecten moesten doorschuiven naar het eerste kwartaal van 2025, vanwege capaciteitsgebrek bij onze aannemers en het niet tijdig behalen van draagvlak bij onze huurders. Daardoor zijn in 2024 uiteindelijk 838 woningen gerealiseerd. 2024 hebben we 838 EFG-woningen gerealiseerd. 677 woningen zijn in 2024 aangepakt en 161 woningen zijn administratief verwerkt in 2024 (en reeds vóór 2024 aangepakt). Daarnaast moeten er nog circa 500 woningen worden gelabeld. Door de veranderde wet- en regelgeving

voor energielabels is onze opgave rond E-, F- en G-labels wel kleiner geworden. Ons einddoel is echter onveranderd: eind 2028 heeft Ymere géén sociale huurwoningen meer met een E-, F- en G-energielabel (monumenten uitgezonderd). Eind 2024 hebben we nog 6.310 woningen met een E-, F- en G-label, die we in de komende jaren wegwerken. Ons doel voor 2025 is 867 woningen.

In 2024 hebben we circa 2.500 woningen met een verouderd energielabel voorzien van een nieuw label. Daarmee hebben we de achterstand in onze labeladministratie ingelopen. Tevens is een deel van onze E-, F-, G-labels verbeterd door een aanpassing in de NTA 8800 norm. Daarnaast kenden we een nieuw label toe aan 3.100 woningen waar het label volgend jaar zou vervallen, of waar verduurzamingswerkzaamheden plaatsvonden.

In 2025 werken we verder aan het uitfaseren van de E-, F- en G-labels. Daarnaast zullen we ook het pad naar CO<sub>2</sub>-neutraal in 2025 uitwerken.

### Bezit verduurzaamd met E-, F-, G- label

2024	2023
838	618

## 2.5 Energietransitie

### Duurzame energie: warmtenetten

#### Amsterdam

Warmtenetten – gevoed uit duurzame energiebronnen – kunnen een belangrijke en positieve rol spelen bij de energietransitie. Helaas ontstond begin 2024 (grote) onrust bij ons én onze huurders over de verhoging van het vastrecht door warmtebedrijf Vattenfall. Deze kostenverhoging zadelde bewoners op met extra, onverwachte maandlasten. Betaalbaarheid van een (nieuw) warmtenet is essentieel voor onze huurders. De overstap naar stadswarmte mag voor hen geen nadelige financiële gevolgen hebben. Ymere had dat ook beloofd, voorafgaand aan de overstap.

De tariefsprong van 2023-2024 is daarom door ons gecompenseerd. Samen met andere woningcorporaties en de gemeente Amsterdam is afgesproken dat de gemeente de bewoners tot 2032 financieel zal compenseren. Het gaat om huurders die in buurten wonen die onderdeel zijn (of waren) van de City Deal (start 2017). Er moet ook sprake zijn geweest van een renovatieproject met individuele aansluitingen op het stadswarmtenet.

Het gaat om de complexen Reimerswaal (Osdorp Midden Noord), Hof van Descartes (Buurt 5 Zuid) en een deel van de Van der Pek- en Gentiaanbuurt. Bewoners die na een renovatie terugkeren in hun eigen woning (terugkeerders) of bewoners die naar een andere woning verhuizen in hetzelfde project (doorstromers) komen voor compensatie in aanmerking.

#### Haarlem

In Schalkwijk werken we samen met Elan Wonen en de gemeente aan een warmtenet. Begin 2025 verwachten we een definitief besluit. Begin 2025 start het participatietraject met onze huurders, samen met Elan Wonen en de gemeente Haarlem.



### Haarlemmermeer

In Hoofddorp zijn we gestart met de plaatsing van circa 400 hybride warmtepompen. In 2024 zijn ze in circa 100 woningen geïnstalleerd. Plaatsing van de resterende 300 warmtepompen staat op pauze vanwege netcongestie. We bespreken de doorstart met netbeheerder Liander.

### Zonnepanelen

2024 was een uitdagend jaar voor de zonnepanelen. Het kabinet-Schoof kondigde plotseling het einde van de salderingsregeling aan. Voor huurders is het daarmee moeilijker geworden om een juiste beslissing te nemen over het plaatsen van zonnepanelen. Bovendien daalden de energieprijzen, waardoor bewoners minder urgentie voelen voor duurzame zonnestroom.

Desondanks heeft Ymere in 2024 samen met Iederzon 905 woningen voorzien van in totaal 3.925 zonnepanelen. In totaal ligt er eind 2024 voor ruim 16 Megawattpiek aan vermogen op de daken van Ymere. Op 100 woningen in een rijksbeschermd stadsgezicht aan het Bramzeilhof Amsterdam-Noord zijn 400 rode zonnepanelen geplaatst.



## 2.6 Circulair bouwen

De noodzaak om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te reduceren wordt steeds duidelijker. Ook de wetgeving op dit gebied wordt strakker. Ymere heeft de eigen CO<sub>2</sub>-voetafdruk geïnventariseerd. Op basis daarvan zijn we gestart met een proces om concrete doelen te identificeren.

### Houtbouw

Vooruitlopend daarop zijn we al gestart met houtbouw bij nieuwbouwprojecten én met industrialisatie van de bouw. Ze beperken allebei de CO<sub>2</sub>-uitstoot en ondersteunen innovaties. Ymere doet mee aan het Convenant Houtbouw. In 2024 is de bouw gestart van ons eerste nieuwbouwproject met een houten constructie (een toren met 100 woningen in Haarlem Oostpoort), en met het ontwerp van nog vier houtbouwprojecten. Hiermee geven wij invulling aan de afspraken uit het Convenant Houtbouw.

In 2024 is het eerste project fabriekswoningen opgeleverd via NH Bouwstroom, aan de Appelweg in Amsterdam-Noord. Het gaat om 63 woningen. Ook is de bouw gestart van 177 flexwoningen in Brasa Village, Amsterdam Zuid-Oost.

In 2024 heeft Ymere zich aangesloten bij de biobased academy, een initiatief van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. De academy stimuleert het gebruik van biobased materialen bij (vooral) renovatie, door middel van kennisontwikkeling en concrete projecten.

### Gedragscode soortenbescherming

We hebben de Aedes Gedragscode soortenbescherming voor woningcorporaties ingevoerd. Het gaat om de bescherming van kwetsbare diersoorten zoals de huismus, gierzwaluw en vleermuis. Alle medewerkers die direct betrokken zijn bij woningonderhoud en -verduurzaming hebben instructies gekregen op dit gebied. Ook is de cursus opgenomen in de Ymere Academy voor nieuwe medewerkers. Aan de hand van de gedragscode kunnen vergunningaanvragen beter worden afgehandeld en projecten beter worden gepland.

### Participatie bij renovatie en verduurzaming

De renovatie en verduurzaming van onze woningen aanpak van woningen met een E-, F- en G-energielabel heeft voor Ymere de hoogste prioriteit. Draagvlak voor de aanpak bij de bewoners van deze woningen is daarbij heel belangrijk. Op basis van een Sociaal Plan en de Leidraad Participatie betrekken we huurders daarom zo vroeg mogelijk bij het proces. Hierdoor komen we sneller tot draagvlak onder bewoners en een gedragen hbo (haalbaarheidsonderzoek)-besluit. We passen deze leidraad nu toe op alle renovatie- en woningverbeteringsprojecten. In 2024 heeft de participatieleidraad een update gekregen. Ook deden we een aantal pilots. In 2024 haalden we hierdoor bij de projecten Heesterveld, Marnixplein en de Van der Pekbuurt in Amsterdam en de Koning Willem I Laan in Haarlemmermeer 70% draagvlak.

## 2.7 Klimaatadaptatie

### Groen en leefbaarheid

#### Leefbaarheidsprojecten

Ook in 2024 voerden we weer diverse leefbaarheidsprojecten uit om bewoners te helpen bij tuinonderhoud, verbetering van de uitstraling van de buurt en aanleg van groene tuinen. In mei waren er twee tuindagen in Driemond, in samenwerking met Stichting Present en 42 leerlingen van een basisschool. Bewoners kregen planten en hulp bij onderhoud en het onttegenen van hun tuin. In Betondorp (Amsterdam-Oost) pakten we samen met de Stichting Dynamo, de gemeente, Eigen Haard en Stadgenoot 25 verwilderde tuinen van kwetsbare bewoners aan. Er komt tweemaal per jaar een onderhoudsbeurt, met hulp van vrijwilligers.



In de Landgoederenbuurt en de Bouwmeesterbuurt in Almere organiseerden we – in vervolg op een onderzoek – samen met de gemeente een actiedag om een aantal tuinen van kwetsbare huurders aan te pakken. En op initiatief van onze huurdersorganisatie SHY hebben we in ons digitaal huurderspanel gevraagd wat bewoners nodig hebben om hun tuin te vergroenen.

#### Groenonderhoud

Bij het onderhoud van onze gemeenschappelijke tuinen werken we nu met drie partijen in plaats van twee. Ymere gaat deze tuinen op een andere manier onderhouden. We richten ons meer op de biodiversiteit en een duurzame manier van werken. Dit jaar zijn 13 gemeenschappelijke tuinen (verdeeld over alle regio's) gerenoveerd. We hebben de bewoners betrokken bij het ontwerp voor de tuinrichting. De tuinen voldoen daardoor weer aan de wensen van bewoners en zien er beter uit.

#### Tuinen in onze nieuwbouw

Bij onze nieuwbouwprojecten besteden we veel aandacht aan de kwaliteit van de tuinen. Ook in 2024 zijn weer mooie tuinen opgeleverd, zoals op Centrumeiland IJburg (blok 9, 12 en 13) en in Amsterdam-West (Descartesbuurt en Houthavens).

### Naar een waterbestendig woningbezit

Ons bezit moet bestendig zijn tegen klimaatrisico's, zowel nu als in de toekomst. Samen met onze partners werken we aan waterbestendige woningen.

- In 2024 is een zogenoemde Water PUB georganiseerd. Belangrijkste leerpunt: we moeten externe en interne data combineren om de effecten van wateroverlast op ons bestaande én toekomstige bezit goed in beeld te brengen. Als gevolg daarvan heeft Ymere het voortouw genomen om met Bouwend Haarlem, de Nederlandse Waterschapsbank, gemeente Haarlem, het Hoogheemraadschap van Rijnland en PWN te verkennen samen de mogelijkheden om waterpositief te bouwen. Het doel is om waterbestendige woningbouw en gebiedsontwikkeling te realiseren en te financieren, door de koppeling van kennis, maatregelen en innovatieve financieringsvormen.
- Samen met de gemeente Amsterdam werken we in het project *Ground for Wellbeing* in Tuindorp Oostzaan aan een nieuwe inrichting van het Pleiadenplein. Met Europese subsidie kunnen we water en participatie gestalte geven. De geleerde lessen zijn naar verwachting bruikbaar voor de rest van de wijk en voor andere gebieden in de stad.
- Met het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, de gemeente en Weerproof gaan we samen onderzoeken hoe we (toekomstige) wateroverlast in het BlueBanddorp in Amsterdam-West kunnen voorkomen en beteugelen.
- In oktober is met succes het Waarden van Water-diner georganiseerd, om water hoger op de agenda te krijgen bij bestuurlijke beslissers. De Vernieuwde Stad neemt naar aanleiding van dit diner het stokje over en organiseert in mei 2025 een Water diner om hieraan bij te dragen.
- Ymere is aangesloten bij de kennisplatforms van KAN bouwen, Groene Huisvesters en Amsterdam Weerproof. Zo blijven we goed op de hoogte van nieuwe relevante ontwikkelingen op dit gebied.
- In Amsterdam en in Haarlem voldoen we aan de hemelwaterverordening. In nieuwbouw en bij grootschalige renovaties zorgen we ervoor dat op eigen terrein een regenbui van 60-70 mm kan worden opgevangen en afgevoerd.







**Social**

**Ymere**



# Resultaten Social 2024

Aantal opgeleverde  
woningen (nieuwbouw en  
flexwoningen)



2024	2023
<b>626</b>	<b>249</b>

Aantal gerenoveerde  
woningen  
(bestaand bezit)



2024	2023
<b>125</b>	<b>409</b>

Aantal huishoudens  
gehuisvest (sociaal)



2024	2023
<b>3653</b>	<b>3559</b>

Aantal huuropzeggingen  
wegens woonfraude



2024	2023
<b>309</b>	<b>275</b>

Aantal huisuitzettingen  
door huurschuld voorkomen



2024	2023
<b>2</b>	<b>4</b>

Aantal werkzame fte's



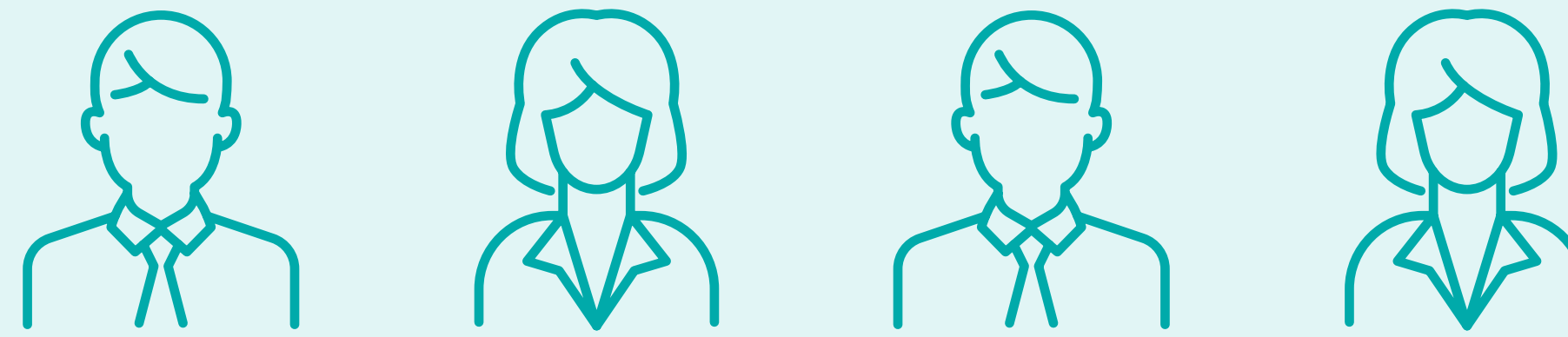
2024	2023
<b>993 fte</b>	<b>975 fte</b>

Ziekteverzuim



2024	2023
<b>6,3%</b>	<b>5,9%</b>

Verhouding mannen en vrouwen werkzaam bij Ymere



2024	2024	2023	2023
<b>532</b>	<b>519</b>	<b>517</b>	<b>514</b>

Aantal  
agressiemeldingen



2024	2023
<b>83</b>	<b>99</b>





## 3. Social

### 3.1 Onze huurders

#### Beschikbare en betaalbare huisvesting

Het woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam is hardnekkig. We doen wat we kunnen om dat terug te dringen. Ook in 2024 is dat weer gebeurd. Ten eerste door nieuwe woningen te ontwikkelen en te bouwen – voor onze primaire doelgroep én voor de middeninkomens. We werken ook aan een efficiënter gebruik van het bestaande bezit. Zo helpen we meer woningzoekenden aan een woning.

#### Ontwikkeling van de woningvoorraad

In 2024 hebben we ons gericht op de acquisitie en productie van nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen. Onze acquisitieportefeuille is flink uitgebreid. Naast sociale huurwoningen omvat die ook middeldure huurwoningen. De pijplijn begint inmiddels goed gevuld te raken.

Inmiddels is Ymere in de vastgoedmarkt beter zichtbaar. We worden gezien als een slagvaardige, betrouwbare samenwerkingspartij. We gaan vraaggestuurd te werk: we ontwikkelen woningen voor statushouders en spoedzoekers, voor senioren en voor de doelgroep die zich een middeldure huur kan veroorloven. Deze doelgroep is van belang om wijken veerkrachtig te maken en te houden.

#### Flink aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd

We leverden in totaal 563 nieuwbouwwoningen op. Voor het eerst keer presteren we daarmee beter dan onze doelstelling (gemiddeld circa nieuwe 500 woningen per jaar). De woningen liggen verspreid over ons werkgebied:

#### Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2024

Almere	Amsterdam Noord	Amsterdam Oost	Amsterdam West	Haarlemmermeer
66	238	124	83	115

In 2024 hebben we ons tweede flexproject opgeleverd aan de Appelweg in Amsterdam-Noord. 63 huurders wonen hier sinds eind oktober. Ook zijn we gestart met de bouw van 177 flexwoningen in Brasa Village, Amsterdam Zuid-Oost. Uiteindelijk wordt dit een complex met ruim 500 flexwoningen, te ontwikkelen en realiseren in samenwerking met Rochdale en Eigen Haard.



### **Nieuwe woningen in aanbouw genomen**

Op verschillende locaties is de bouw van nieuwe woningen gestart. In totaal gaat het om circa 525 nieuwbouwwoningen.

- In *Haarlem* is eind 2024 begonnen met de bouw van een appartementencomplex in hout met 100 woningen. Het project Oostpoort is samen met de gemeente in iets meer dan een jaar tot stand gekomen. Eerder in 2024 begon de bouw van 24 nieuwe woningen op het Ripperdaterrein.
- In *Haarlemmermeer* is de bouw gestart van 32 sociale huurwoningen en 8 koopwoningen aan de Beetslaan. De koopwoningen worden verkocht door Thunnissen. De bouwwerkzaamheden voor de projecten IJpolderweg en De Wieringerwaardstraat, opgeleverd in 2024, gingen ook van start in 2024.
- In *Almere* is in Nobelhorst de bouw gestart van 17 eengezinswoningen.
- In *Amsterdam-Noord* zijn de meeste bouwwerkzaamheden gestart. Twee grote complexen springen eruit: blok Q in Overhoeks (105 sociale huurwoningen) en de IJdoornschoollocatie (141 woningen). Dit laatste complex is met name bedoeld voor seniorenhuisvesting. Het biedt ouderen de mogelijkheid om van Groot naar Beter te verhuizen. Tegelijkertijd is er ruimte voor een aantal jongeren. De mix van jong en oud zorgt naar verwachting voor een leefbaar woonklimaat.

### **Flexwoningen: overbrugging van de woningnood**

Met flexwoningen kunnen we snel in de woningbehoefte voorzien. Deze permanente woningen worden maximaal 15 jaar op één locatie geëxploiteerd en daarna elders neergezet.

In 2024 hebben we ons tweede flexproject opgeleverd aan de Appelweg in Amsterdam-Noord. 63 huurders wonen hier sinds eind oktober. Ook zijn we gestart met de bouw van 177 flexwoningen in Brasa Village, Amsterdam Zuid-Oost. Uiteindelijk wordt dit een complex met ruim 500 flexwoningen, te ontwikkelen en realiseren in samenwerking met Rochdale en Eigen Haard.

In totaal willen we 1000 flexwoningen bouwen. Voor het grootste deel daarvan is al een locatie gevonden, of is de bouw gestart. In 2025 begint de bouw van Strandeiland (129 woningen) in Amsterdam en De Nieuwe Kern (330 woningen) in Ouder-Amstel. In het laatstgenoemde project wordt een paviljoen met 12 volledig houten woningen gerealiseerd. Daarnaast beginnen we met de ontwikkeling van een nieuw flexproject in Nieuw-Vennep (circa 70 woningen), en kijken we nog naar een locatie in Nobelhorst Almere (circa 200 woningen).

### **Turn-key projecten**

In Haarlem (Schalkwijk) zijn we van start gegaan met een turn-key project van de bouwcombinatie De Nijs en Trebbe. In dit grote complex neemt Ymere 68 sociale huurwoningen en 92 middenhuurwoningen af.

### **Vertraging bij nieuwbouw**

Helaas liepen we ook vertraging op bij de nieuwbouw. In Overhoeks (Amsterdam-Noord) kon De Louise (113 woningen) niet in 2024 worden opgeleverd. De bouw liep averij op door het faillissement van de prefab gevelleverancier in 2023. Naar verwachting is de oplevering nu in maart 2025. In het algemeen ondervinden onze ontwikkel- en bouwactiviteiten hinder van (vooral) stroperige wet- en regelgeving en bezwaren van stakeholders in de buurten.

### **De productie op gang houden**

Het afgelopen jaar maakten we opnieuw veel werk van de continuïteit en voorspelbaarheid van onze woningbouwproductie. De schaarste aan mensen, middelen en materialen en de groeiende maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen plaatst ons echter voor grote uitdagingen. Dat vraagt

om een innovatieve en efficiënte aanpak. Samen met ons netwerk van bouwers en toeleveranciers hebben wij onze productiestromen afgestemd op toekomstige projecten en beheerprocessen. Dit vraagt om intensivering van de samenwerking met onze bouwpartners, co-actoren, strategische partners en kennisinstellingen.

Onze strategische samenwerking in het netwerkcollectief NH Bouwstroom werpt inmiddels vruchten af. In dit initiatief onderzoekt Ymere samen met collega-woningcorporaties, gemeenten en ontwerpers hoe we woningen conceptueel, modulair en seriematig – en daardoor snel – kunnen realiseren. Dit initiatief, enkele jaren geleden gestart, is uitgebreid met nieuwe woningcorporaties. Dat draagt bij aan verdere bundeling van de vraag. De productie begint op stoom te komen: de eerste woningen zijn inmiddels opgeleverd en bewoond.

Om snelheid te maken met het toevoegen van woningen aan onze portefeuille hebben wij turn-key onder andere de locaties Arena Poort in Amsterdam Zuidoost en Schalkwijk in Haarlem aangekocht. Daarvoor zijn nieuwe partnerships aangegaan.

Bij onze co-making hebben we het innovatieve programma co-making 3.0 gelanceerd. Het stelt ons in staat om productierisico's beheersbaar te houden en middelen optimaal in te zetten, zodat we zelfs met een beperkte capaciteit en beperkt budget kunnen blijven voldoen aan de strengere duurzaamheidseisen.

De focus voor 2025 ligt op de verdere industrialisatie van het productieproces. Door ons nog sterker te richten op standaardisatie en schaalvoordelen willen we onze woningproductie versnellen en toekomstbestendig maken. Dankzij de inzet van ons netwerk en de kracht van innovatie zorgen wij ervoor dat we kunnen blijven bouwen aan de toekomst, ondanks uitdagende omstandigheden.

## **Vooruitblik 2025**

### **Nieuwe woningen: onze bouwproductie gaat op volle toeren verder**

In 2025 starten we in Almere (Nobelhorst) met de bouw van 40 nieuwe woningen. Elders in Almere (Oostvaarders) begint de bouw van 121 woningen en in Amsterdam-Noord start de bouw van 156 woningen in gebied Elzenhagen-Zuid. In 2025 volgt verder de oplevering van de projecten Ripperda (24 woningen, Haarlem), De Louise (113 woningen, Amsterdam-Noord), Hydepark (124 woningen, Hoofddorp) en een project in Nobelhorst (17 woningen, Almere). In totaal gaat het om 278 woningen.

### **Flexwoningen**

In 2025 gaan ook onze inspanningen op het gebied van flexwoningen gestaag door. Op het Strandeiland (IJburg) starten we met heiwerkzaamheden voor 129 woningen. Uiteindelijk wordt dit een complex met circa 380 woningen, te ontwikkelen samen met De Alliantie en Stadgenoot. Ons deel wordt in 2025 opgeleverd. Het project Brasa Village, gestart in 2024, wordt ook opgeleverd in 2025, waarmee 177 flexwoningen worden toegevoegd aan ons bezit.

### **Renovatie**

Renovatie staat ook in 2025 weer hoog op de agenda. We gaan van start met circa 100 woningen. In totaal zullen we 390 gerenoveerde woningen opleveren, met name in Amsterdam (Van der Pekbuurt, Jacob Catskade en Tugelaweg).



## Woningtoewijzing 2024

We verhuurden 68.617 huurwoningen in de sociale sector en 6.170 woningen in de vrije sector. Er zijn 3.653 sociale huurwoningen opnieuw verhuurd aan huishoudens met een laag inkomen. Dat is 94 meer dan in 2023 (3.559). Bij 64 van deze toewijzingen ging het om flexwoningen. In de vrije sector verhuurden we 313 woningen (exclusief de woningen in YVastgoed). Dat zijn er 73 meer dan in 2023 (240).

## Woningen voor de primaire doelgroep

We streven ernaar om tenminste 70% van onze sociale huurwoningen te verhuren aan onze primaire doelgroep (onder de tweede aftoppingsgrens). In 2024 was dit 71%. Met ons huurprijsbeleid sturen we op een gemengde samenstelling van buurten qua inkomen. In wijken waar de veerkracht onder druk staat, wijzen we verhoudingsgewijs meer woningen toe aan de secundaire doelgroep.

Van de woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen verhuurden we bijna 100% passend, dat wil zeggen aan huishoudens met een inkomen tot € 27.725 voor alleenstaanden en tot € 37.625 voor meerpersoonshuishoudens.

## Vooruitblik 2025

Het kabinet-Schoof heeft de huurtoeslag opnieuw verhoogd en uitgebreid voor verschillende groepen huurders. Hiervoor heeft Ymere met de huurdersorganisatie SHY succesvol gelobbyd. Helaas is een deel van de verhoging uit het hoofdlijnenakkoord verplaatst naar 2026. Het blijft dus wachten op deze maatregel.

Daarnaast is er slecht nieuws voor de koopkracht van huurders. De subsidiabele servicekosten worden afgeschaft per 1 januari 2026. Dit kan een flinke impact hebben op de woonlasten van onze huurders.

De vooruitblik naar 2025 laat ook zorgen zien over huurverhogingen. Hierover was in 2024 veel discussie. De nieuwe afspraak van Aedes (4,5%) valt lager uit dan de gemiddelde cao-loonontwikkeling van circa 6,5%. Helaas is de Woonbond uit de onderhandelingen gestapt, zodat met deze vertegenwoordiging geen akkoord kon worden bereikt. De huurontwikkeling valt hiermee al met al hoger uit dan de inflatie (circa 3,3%). Welke huurders erop achteruitgaan, hangt vooral af van de vraag voor welke groep de huurtoeslag wordt verhoogd.

## Energiearmoede 2024

In 2024 hebben wij onze inspanningen voortgezet om energiearmoede te bestrijden. We proberen de zorgen van onze huurders op dat gebied zo goed mogelijk te verlichten. In 2024 zijn we doorgedaan met onze gerichte aanpak van energiearmoede. Dit hebben wij gedaan met de volgende acties:

### 1. Inzet fixteams

In de gemeente Amsterdam zijn de fix-teams opnieuw aanbesteed (Energiebespaarservices). We hebben daar de werkwijze verder aangescherpt. Ook hebben we extra complexen kunnen aandragen.

In Haarlem hebben we de gemeente gevraagd om het FIX-team van de Klimatrouten in te zetten in de Edward Jennerstraat en ouderencomplex de Overton. FIX-team is bij ongeveer 55% van onze huurders geweest om energiebesparende maatregelen te plaatsen.

In Almere hebben we zo'n 2.100 adressen aangedragen bij de gemeente. De Fixteams in Almere hebben zo'n 750 van onze adressen bezocht en naast Fix-maatregelen ook tips gegeven aan onze huurders om de energierekening omlaag te krijgen.

In Haarlemmermeer zijn ruim 500 huishoudens geholpen door fixteams. Ook zijn ongeveer 200 huishoudens bezocht door een energiecoach van de Energiebank of het NMCX.

We hebben zelf een fixteam Reparaad ingehuurd voor de complexen waarbij de gemeentelijke fixteams geen capaciteit hadden. Reparaad is voor onze huurders in Amsterdam Oost en Nieuw Vennep ingezet.

### 2. Grip op blokverwarming

In de Garstkamp zijn medewerkers van Huurincasso en Servicekosten bij 55 huurders langs geweest om tips te geven waarmee huurders grip kunnen krijgen op de stookkosten. Daarnaast zijn deze huurders actief benaderd voor betalingsregelingen en de inzet van energiecoaches.

Ymere is gestart met het pilotproject Homies bij de complexen Waterlandplein, Graan voor Visch en Keulsevaartstraat. Bewoners krijgen real-time inzicht in hun actuele energieverbruik.

### 3. Volgen van wet- en regelgeving

De tijdelijke subsidieregeling tegemoetkoming blokverwarmingscomplexen (TTB) was ook voor het afgelopen stookseizoen van toepassing. Voor de afhandeling en communicatie richting huurders in deze TTB complexen is de werkwijze verder geoptimaliseerd. Het Noodfonds energie is ook weer opengesteld voor huishoudens met een laag inkomen en een hoge energierekening.

## Leefbaarheidsinitiatieven 2024

In 2024 heeft Ymere zich extra ingezet voor de Geneesherenbuurt (Haarlem), Overbos (Haarlemmermeer), Laan van Spartaan (Amsterdam-West), Amsterdamse Poort (Amsterdam Zuid-Oost) en Hogewey (Weesp).

### Geneesherenbuurt, Haarlem

Er is veel geïnvesteerd in samenwerking met de gemeente, collega-corporatie, handhaving en de hovenier. Bij issues over groen of zwerfafval wordt snel actie ondernomen. Huurders hebben zich opgegeven om met Ymere en huurdersorganisatie De Waakvlam een bewonerscommissie op te richten. Het verhuurplan is afgerond en er zijn maatregelen genomen om de leefbaarheid te verbeteren.

### Overbos, Haarlemmermeer

Een kleurenplan met een architect geeft de wijk een opfrisbeurt. Huurders worden betrokken bij de keuzes. In 2024 zijn zeven complexen aangepakt; dit wordt de komende jaren voortgezet.

### Laan van Spartaan, Amsterdam-West

Diverse fysieke maatregelen zijn getroffen om overlast door indringers tegen te gaan, zoals een nieuwe speedgate, videofoon, wielklemservice en een aangepast cameraplan. Twee nieuwe bewonerscommissies zijn opgericht en er is een initiatief voor buurtvaders. De behoeften van bewoners zijn geïnventariseerd en er is samenwerking met het ROC voor jongereninstroom.

### Amsterdamse Poort, Amsterdam Zuid-Oost

Er is een integrale planning gemaakt en de samenwerking met de gemeente en partners zoals CBRE is versterkt. De renovatie van loopdekken gaat door. De eerste loopdekken worden in 2025 afgesloten om overlast te verminderen en het veiligheidsgevoel te verbeteren. Kozijnen van twee clusters worden meegenomen in het onderhoud vanaf 2025.



### *Hogewey, Weesp*

We maken van een technische (CO<sub>2</sub>) aanpak, een technische aanpak met veel aandacht voor leefbaarheidselementen. Dit doen we samen met de stakeholders die actief zijn in deze buurt (huurders, gemeente, politie, welzijn). We geven in hier verdere invulling aan in 2025.

### **Wijkteams**

In 2024 hebben we als organisatie extra aandacht besteed aan het verbeteren van de klachtenafhandeling. Onze wijkteams hebben hierin een centrale rol gespeeld door actief te werken aan oplossingen en het verbeteren van processen. Een belangrijk onderdeel van deze verbetering was de deelname van alle wijkteams aan de dagelijkse keuze-workshop. Tijdens deze sessies zijn diverse dilemma's besproken. Dat leverde waardevolle inzichten op. Het werd duidelijk dat er vaak geen eenduidig goed of fout antwoord bestaat. Het vinden van de juiste balans en afstemming is essentieel om tot goede oplossingen te komen.

Ook het wijkteambudget werd in 2024 doeltreffend ingezet. Hiermee zijn concrete verbeteringen in de leefomgeving gerealiseerd. Zo zijn netten gespannen om duivenoverlast tegen te gaan en zijn achterpaden opgeknapt. Deze initiatieven hebben direct bijgedragen aan een prettiger en veiliger woonomgeving voor onze huurders.

De inspanningen van de wijkteams hebben daarnaast geleid tot meer vertrouwen in onze organisatie. Door te blijven investeren in de ontwikkeling van onze teams en in nauwe samenwerking met onze huurders, blijven we bouwen aan een leefbare en betrokken gemeenschap.

### **Externe samenwerking in het kader van leefbare wijken**

In 2024 heeft elk wijkteam zich ingezet voor een opgave waarbij samenwerking met onze partners in de wijk of stad noodzakelijk was. Het ging om vraagstukken die we niet zelfstandig konden oplossen. Hoewel sommige van deze vraagstukken complex en niet direct zichtbaar waren voor onze huurders – denk bijvoorbeeld aan jongerenoverlast – heeft de actieve zoektocht naar samenwerking met onze partners in alle gevallen geleid tot kortere communicatielijnen, beter inzicht in elkaars uitdagingen en prioriteiten, en tot nieuwe samenwerkingen. Dat kwam uiteindelijk ten goede aan onze huurders.

Een concreet voorbeeld is onze samenwerking met de GGD in Amsterdam om rattenoverlast in woningen tegen te gaan. Door onze werkprocessen beter op elkaar af te stemmen en op advies van de GGD een gespecialiseerde aannemer in te schakelen, hebben we effectieve maatregelen kunnen nemen, zoals het duurzaam afdichten van gaten. De aanpak heeft de directe overlast verminderd, maar ook de samenwerking met onze partners versterkt en het vertrouwen in onze gezamenlijke aanpak vergroot.

## **Vooruitblik 2025**

### *Van Veerkrachtige Wijken 1.0 in 2024 naar 2.0 in 2025*

In 2025 gaat Ymere gebiedsgericht werken. We laten onze werkzaamheden nog beter aansluiten op wat een gebied nodig heeft en verder helpt. Zo verbeteren we de directe woonomgeving van onze huurders. We zorgen voor een betere spreiding van (potentieel) kwetsbare huurders dan tot nu toe (de periode tot 2024). Ons doel: kwetsbare huurders en hun burens wonen prettiger samen in de wijk, mede door de inzet van Ymere en andere stakeholders.

### **Voorkomen van woningontruimingen op basis van huurschuld**

In 2024 zijn meer betalingsregelingen getroffen: in totaal 4.549, dat is 700 meer dan in 2023. Op dit punt blijft maatwerk belangrijk. Net als voorgaande jaren zijn we actief bezig om onze huurders vroegtijdig te

bereiken. Ook dit jaar hebben we vanwege de hoge afrekeningen van stookkosten proactief huurders geholpen met bijvoorbeeld een betalingsregeling.

In 2024 is verder alles op alles gezet om woningontruimingen te voorkomen. In totaal zijn 2 woningen ontruimd op basis van huurschuld. In 2023 waren dit er 4.

Wel zien we dat de huurachterstand ruim onder de 1% ligt, een trend die sinds 2023 is te zien. In 2023 was de huurachterstand bij Ymere gedaald tot 0,94%. In 2024 bleef dat percentage onder 1%: we sloten het jaar af met een huurachterstand van 0,98%. Gemiddeld over 2024 komt de achterstand uit op 0,93%.

### **Diverse en inclusieve dienstverlening naar onze huurders**

Veel van onze huurders nemen telefonisch contact op met Ymere. Hierbij handelt ons klantcontactcentrum meer dan 70% van de vragen zelf af. De overige vragen worden afgehandeld door specialistische afdelingen. In 90% van de gevallen gebeurt dit binnen twee werkdagen.

Ongeveer 15% van de corporatiehuurders heeft een zintuigelijke aandoening, bijvoorbeeld moeite met zien, horen of allebei. Voor hen is bellen, chatten of mailen lastig. Sinds december biedt Ymere als eerste Nederlandse woningcorporatie de mogelijkheid om via een doventolk van KPN Teletolk contact op te nemen met ons. Via onze website kan een huurder kiezen voor ondersteuning in woord of gebaar door een doventolk.

Van al onze huurders heeft 52% nu toegang tot ons digitale klantportaal MijnYmere. Dat is een kleine toename. Ongeveer 30% van alle vragen ontvangen we digitaal. Dit percentage is stabiel. Bij complexe onderwerpen, zoals huurverhoging of een bezwaar, krijgen huurders steeds betere ondersteuning. Bijvoorbeeld met een bezwaarassistent die stap voor stap inzichtelijk maakt welke regels voor de huurder van toepassing zijn.

### **Aanpak veiligheid en gezondheid**

Ymere wil dat bewoners veilig en gezond kunnen wonen. In 2024 ondernamen we verschillende acties op dit gebied.

#### *Vocht en schimmel*

Ymere kreeg ruim 3.200 meldingen van huurders over schimmel. Bij 2.900 adressen is een inspectie uitgevoerd. Na de beoordeling daarvan hebben we herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Vaak ging dit om verwijdering van de schimmel, gevolgd door schilderwerk. Bouwkundige gebreken hebben we relatief weinig geconstateerd, maar daar waar bouwkundige gebreken de oorzaak zijn zorgen wij dat deze verholpen worden. Ymere geeft huurders altijd uitleg over stoken en ventileren, om schimmel te voorkomen. Huurders ontvangen ook een hygrometer. Terugkijkend stellen we vast dat ons herstelproces is verbeterd doordat we de schimmels nu direct na de inspectie doden. Ook is de kwaliteit van inspecties sterk verbeterd.

#### *Rattenoverlast*

Samen met de gemeente Amsterdam heeft Ymere de samenwerking en het proces besproken rond de aanpak van rattenoverlast. Wij zorgen ervoor dat er geen grote gaten in vloeren en gevels zijn. We hebben daarbij samenwerking gezocht met een ongediertebestrijdingsspecialist. Deze kan ons helpen bij ingewikkelde gevallen.

#### *Rookmelders*

Ymere heeft opnieuw bij bijna 5.000 adressen rookmelders geplaatst en/of vervangen. Bij ongeveer 4.200 adressen lukte dit direct na de eerste aankondigingsbrief. Bij de overige adressen waren soms wel 2 tot



7 pogingen nodig. Er waren 10 structurele weigeraars. De resterende adressen schuiven door naar 2025. De vervanging van rookmelders is een structureel programma: Ymere is verplicht om ze elke tien jaar te vervangen.

#### Calamiteitenonderhoud

Ymere is een nieuwe samenwerking aangegaan met vier partners voor 24/7-calamiteitenonderhoud. Dat zorgt voor snel, veilig en effectief optreden als zich noodsituaties voordoen.

### 3.2 Onze mensen

Ymere werkt aan een duurzame, betaalbare, dynamische en ongedeelde stad. Dat doen we met energie, passie, kunde en kennis. We zorgen ervoor dat onze organisatie goed op orde is: kwalitatief en kwantitatief. Daarvan is in 2024 weer veel werk gemaakt. Vooral samen met andere partijen: onze huurders, collega-corporaties, co-makers en maatschappelijke partners. Want we kunnen ons werk alleen samen doen.

#### Investeren in personeel, veiligheid en gezondheid

	2024	2023
Aantal medewerkers	1051 (993 fte)	1031 (975 fte)
Aantal mannen/vrouwen	532 m , 519v	517 m, 514 v
Bepaalde/Onbepaalde tijd	125 b, 926 o	172 b, 859 o
Aantal externen	71 fte	90 fte
Ziekteverzuim	6,3%	5,9%
Verloop	10,0%	11,2%
Gemiddelde leeftijd	44 jaar	43 jaar
Gemiddeld aantal dienstjaren	9 jaar	9 jaar
Openstaande vacatures	24	31
Interne mobiliteit	9%	16%
Aantal stagiaires	28	25
Opleidingskosten	€959.600	€1.443.450
Aantal medewerkers gebruik gemaakt van loopbaanbudget	212	262

#### Personeelsontwikkeling en Ymere op de arbeidsmarkt

De formatie van Ymere is in 2024 gegroeid naar 1051 medewerkers (532 m/519v). Dat zijn 18 meer dan vorig jaar. Ondanks de krappe arbeidsmarkt (vooral voor vastgoedgerelateerde functies en specialistische staffuncties) is het ons gelukt voor alle functies nieuwe collega's te vinden.

Voor de werving van diverse functies met meerdere vacatures zijn *in house*-wervingsbijeekkomsten georganiseerd. Ook zijn we met de andere Amsterdamse woningcorporaties een gezamenlijk *employer branding*-initiatief gestart, om de bekendheid van woningcorporaties als werkgever te vergroten. Ymere huurt voornamelijk externe medewerkers in, in een van de volgende situaties: personele capaciteit, deskundigheid of advies. Ymere blijft sturen op de reductie van externe inhuur. In 2024 was daar extra aandacht voor in het kader van de Wet DBA. Om er beter grip op te krijgen is besloten het inhuurbeleid centraal te gaan coördineren.

#### Ziekteverzuim en vitaliteit

In 2024 is het ziekteverzuim bij Ymere gestegen naar 6,3%, een stijging van 0,4 procentpunt ten opzichte van 2023. Zowel het kort- als langdurige verzuim liet een toename zien. Hoewel het verzuimpercentage in lijn is met vergelijkbare organisaties in de corporatiesector, is het aanleiding om extra aandacht te besteden aan het de vitaliteit en gezondheid van onze medewerkers. Hiertoe zijn verschillende initiatieven genomen:

- Er is meer aandacht voor *veiligheid, (mentale) gezondheid en verzuim*, in samenwerking met de Arbodienst. We richten ons op de aanpak van verzuim en re-integratie, maar ook op preventie en vroegsignalering van verzuim. Voor leidinggevenden zijn trainingen op dit gebied beschikbaar. Ook is dit jaar een risico-inventarisatie en -evaluatie uitgevoerd. Het bijbehorende plan van aanpak geeft richting voor de aanpak van de verschillende arbeidsrisico's. De ervaren werkdruk krijgt daarbij extra aandacht.
- We voeren de *campagne Samen Optimaal Vitaal*. Via een speciale intranetpagina is het makkelijker om ons preventieaanbod te vinden. Het omvat onder meer mentaal welzijn, sociale veiligheid en fysieke gezondheid. Om de bewustwording rond gezondheid en vitaliteit te vergroten, zijn er het gehele jaar (en specifiek tijdens de Week van de Vitaliteit) webinars en inspiratiesessies.
- Er is *extra aandacht voor psychologische en sociale veiligheid*. We richten ons op een veilige werkomgeving, waarin medewerkers zich gesteund voelen en eventuele problemen bespreekbaar kunnen maken. Ymere heeft een meldingsregeling en er zijn interne en externe vertrouwenspersonen. In verschillende sessies voor medewerkers én leidinggevenden vergroten we de bewustwording rond dit thema. Omdat onze medewerkers in toenemende mate te maken hebben met agressie, hebben we extra aandacht besteed aan ons agressieprotocol en zijn medewerkers verder getraind.

#### Diversiteit en Inclusie

Ymere heeft in 2023 het SER Charter Diversiteit & Inclusie ondertekend. In 2024 is als vervolg daarop de laatste hand gelegd aan het bijbehorende plan van aanpak, waarin onze doelen en bijbehorende acties staan beschreven. Onze doelen worden in 2025 geconcretiseerd.

We willen bewustzijn en kennis over diversiteit en inclusie creëren in onze organisatie, meer culturele diversiteit zien in het hoger management en meer ruimte scheppen voor collega's met een afstand tot de arbeidsmarkt. Wij hebben de ambitie om extra formatieplaatsen op te nemen in onze begroting voor collega's met een afstand tot de arbeidsmarkt. Op 'Diversity Day', 1 oktober, waren er workshops over onder meer neurodiversiteit en 'de rugzak van je herkomst'. Er waren circa 90 medewerkers aanwezig.

#### Gelijke beloning voor mannen en vrouwen

Al onze medewerkers vallen onder de CAO woondiensten. Hierdoor is er sprake van een leefbaar loon. Ymere streeft een gelijke beloning na tussen mannen en vrouwen. In 2024 hebben wij de loonkloof intern onderzocht. Hieruit is gebleken dat er nauwelijks verschillen zitten tussen het salaris van mannen en vrouwen. Verschil in salaris wordt doorgaans verklaard door dienstjaren en leeftijd.



## Beloning mannen en vrouwen

Functieschaal	Geslacht	Aantal mdw	Gem. dienstjaren	Gem. leeftijd	Gem. uurloon
Schaal D	M	13	6	41	€ 20,60
	V	6	21	53	€ 22,72
Schaal E	M	76	12	47	€ 22,51
	V	45	5	44	€ 20,96
Schaal F	M	73	8	45	€ 23,32
	V	88	5	41	€ 22,63
Schaal G	M	57	11	48	€ 26,56
	V	74	10	42	€ 25,79
Schaal H	M	71	7	43	€ 27,95
	V	93	8	40	€ 27,62
Schaal I	M	63	8	47	€ 31,68
	V	65	11	44	€ 31,11
Schaal J	M	42	9	41	€ 34,23
	V	57	9	43	€ 34,77
Schaal K	M	46	11	47	€ 39,62
	V	36	11	46	€ 38,24
Schaal L	M	56	10	47	€ 44,73
	V	35	9	45	€ 42,86
Schaal M	M	17	8	49	€ 50,59
	V	10	8	50	€ 51,88

Om de herleidbaarheid van de medewerkers te waarborgen zijn alleen de salarisschalen gepresenteerd waarin minimaal 15 of meer medewerkers werkzaam zijn.

## Veiligheid, gezondheid en welzijn personeel

In 2024 was er veel aandacht voor voorlichting over veiligheid. Op onze kantoren zijn presentaties gegeven over agressie en het agressieprotocol, en over de handelwijze als collega's wapens en drugs signaleren. Ook onze co-makers zijn hierbij betrokken, zodat hun agressieprotocol kan aansluiten bij dat van ons.

Medewerkers met huurderscontact (zowel in binnen- als buitenfuncties) hebben agressietrainingen gevolgd. In totaal zijn 400 medewerkers getraind. Ook de wijkbeheerders zijn getraind in de omgang met kwetsbare huurders. In alle lagen van de organisatie is er aandacht voor nazorg als iemand een incident heeft meegemaakt. In totaal is die nazorg voor drie medewerkers geregeld.

## Agressiemeldingen

2024

83

2023

99

## De Ondernemingsraad

### Samenstelling Ondernemingsraad

De huidige Ondernemingsraad (OR) 2024-2026 is op 11 januari 2024 geïnstalleerd na een geslaagde verkiezingscampagne in december 2023. De OR van Ymere telt dertien zetels. In 2024 zijn twee OR-leden gestopt. Daarvoor in de plaats zijn twee nieuwe OR-leden aangetreden. De raad is daarmee de gehele periode volledig bezet geweest. De OR wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris. De zittings-termijn is drie jaar.

### Besluitvorming Ondernemingsraad

In 2024 zijn de OR en de statutaire directie zeven keer bijeengekomen voor een overlegvergadering. Tijdens twee van deze vergaderingen werd de algemene gang van zaken besproken; deze vergaderingen werden (deels) bijgewoond door een lid van de raad van commissarissen (het artikel 24-overleg). In september 2024 is Louise van Deth (voorzitterscommissaris OR) aanwezig geweest bij een OR-vergadering, een overleg van het dagelijks bestuur van de OR en een overleg tussen de OR en de statutaire directie.



# Governance

Ymere





# 4. Governance

## Statutaire directie

De statutaire directie van Ymere bestaat uit Erik Gerritsen (voorzitter) en Marike Bonhof (lid statutaire directie). De statutaire directie draagt de verantwoordelijkheid voor het bestuur van Stichting Ymere. Zij doet dat in teamverband met de overige directieleden (procesdirecteuren en directeur F&R): het directieteam. Wekelijks vindt er directieteamoverleg plaats. Aansluitend vindt er een (digitale) terugkoppeling plaats aan de rest van de organisatie om de medewerkers van Ymere mee te nemen in de onderwerpen die in het overleg besproken zijn en wat er is beslist.

## Samenstelling directieteam

De stichting Ymere heeft een directieteam. De statutaire directie maakt deel uit van het directieteam en is eindverantwoordelijk voor het beleid van Ymere.

Per 1 maart 2024 is Martijn Ubink uit dienst getreden als directeur Strategie en Implementatie. De functie is niet opnieuw ingevuld.



## Samenstelling directieteam in 2024



**Erik Gerritsen (1962)**

Voorzitter directieteam  
Voorzitter statutaire directie



**Marike Bonhof (1974)**

Lid statutaire directie



**Karim El-Guallai (1975)**

Directeur Vastgoedbeheer



**Chester Bal (1978)**

Directeur Finance & Reporting



**Klaartje Molthof (1979)**

Directeur Portefeuillevernieuwing



**Dory Louwerens (1961)**

Directeur Verhuur en Wonen



### Intern toezicht

Het interne toezicht binnen Ymere vormt het fundament van een solide governancestructuur. Als essentieel onderdeel van ons bestuurskader is het interne toezicht ontworpen om de integriteit, effectiviteit en naleving van beleidsmaatregelen te waarborgen. Dit mechanisme biedt niet alleen een kritische blik op de besluitvorming, maar fungeert ook als een versterkende schakel in ons streven naar transparantie en verantwoording aan al onze stakeholders.

De raad van commissarissen vervult een cruciale rol als onafhankelijk orgaan dat toezicht houdt op de statutaire directie en de algemene gang van zaken in de Stichting Ymere. De raad bewaakt de strategische koers en besluitvorming, beoordeelt het functioneren van de statutaire directie en ziet toe op de financiële gezondheid en naleving van wet- en regelgeving. Met een focus op langetermijnbelangen en het borgen van maatschappelijke verantwoordelijkheid draagt de raad van commissarissen bij aan het vertrouwen van stakeholders door transparantie en een doeltreffend intern toezicht. De raad adviseert daarnaast de statutaire directie gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van statutaire directeuren, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de statutaire directeuren vast. De raad van commissarissen geeft de externe accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Ymere elke vier jaar laat uitvoeren.

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten en reglementen zijn omschreven. Specifieke commissies adviseren de raad over onderwerpen binnen hun taakgebied en bereiden de besluitvorming van de raad voor. In de visie op toezicht en besturen die in 2023 door de raad en de statutaire directie is vastgesteld komt tot uitdrukking hoe de raad van commissarissen zijn toezichthoudende rol vervult.

### Extern toezicht

Ymere heeft te maken met de volgende verschillende externe toezichthouders:

- De *Autoriteit woningcorporaties* (Aw) is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit van woningcorporaties en op hun financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties van Ymere. De Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben hun samenwerking de afgelopen jaren geïntensiveerd om het toezicht op de sector effectiever en efficiënter te maken.
- De *Autoriteit Consument en Markt* (ACM) houdt toezicht op de naleving van de regels voor het markttoezicht (zoals het verbod op kartelafspraken) en op misbruik van economische machtsposities.
- De *Autoriteit Persoonsgegevens* (AP) ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
- De *Autoriteit Financiële Markten* (AFM) ziet toe op de uitvoering van de regelgeving voor de afhandeling van derivatentransacties.

Behalve de genoemde toezichthouders spelen ook de volgende partijen een rol in het toezicht:

- De *Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland* (SVWM). In aanvulling op het bovengenoemde externe toezicht visiteert een visitatiecommissie Ymere eens in de vier jaar. Een externe, onafhankelijke organisatie beoordeelt dan hoe we ons werk doen. Het visitatierapport van 2023 over de periode 2019-2023 en de reactie van Ymere zijn gepubliceerd op de website van Ymere, [www.ymere.nl](http://www.ymere.nl).
- De *externe accountant*, BDO, controleert in opdracht van de raad van commissarissen de jaarrekening van Ymere en overige verantwoordingen zoals voorgeschreven in de Woningwet. De accountant rapporteert aan de statutaire directie en de raad van commissarissen over de bevindingen.
- Het *Waarborgfonds Sociale Woningbouw* (WSW) zorgt ervoor dat Ymere tegen gunstige voorwaarden geld kan lenen door garanties te verstrekken aan financiers. Deze garanties worden alleen verstrekt als

aan een aantal voorwaarden wordt voldaan ten aanzien van de kasstroom en de kwaliteit van het onderpand. Als ‘hoeder van de borg’ ziet het WSW erop toe dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Ook collega-corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties of andere belanghebbenden kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

### Integriteit

Ymere en haar medewerkers dienen integer te handelen. Dit wordt gestimuleerd en ondersteund. De kern van het integriteitsbeleid van Ymere is dat integer handelen duidelijke regels vergt. Tegelijkertijd vereist het een bedrijfscultuur waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is.

#### *Integriteitsregels*

Regels met betrekking tot integriteit zijn voor medewerkers toegankelijk via het intranet van Ymere en zijn onder meer vastgelegd in:

- De **Integriteitscode Ymere**.
- **Gedragscode relaties op het werk**
- De **Meldingsregeling vermoeden integriteitsschendingen Ymere**
- De **Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag**.
- Het **Beleid integriteitsgevoelige functies**.
- De **Governancecode woningcorporaties 2020**.
- De **Gedragscode van de Vereniging Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen** (NEPROM-gedragscode).

Bij gesprekken in het kader van de beoordelingscyclus met medewerkers komt het onderwerp integriteit aan de orde op het niveau van de individuele medewerker.

#### *Maatregelen*

Ymere heeft naast het vigerende integriteitsbeleid in 2024 ook andere maatregelen getroffen om integriteitsrisico's, zoals belangenverstrengeling, corruptie, interne fraude en maatschappelijk onbetamelijk gedrag te mitigeren. Bij Ymere vinden er door het jaar heen meerdere integriteitsessies plaats. Hierdoor wordt het bewustzijn omtrent integer handelen vergroot. Daarnaast vond in december 2024 de ‘Week van de Integriteit’ weer plaats. Hierin is door middel van verschillende activiteiten ook aandacht gevraagd voor integriteit en integer handelen. Daarnaast zijn stellingen en dilemma's via intranet gedeeld en heeft de statutaire directie via een vlog met de organisatie gedeeld hoe zij aankijkt tegen integriteit.

De statutaire directie en het directieteam vinden het van groot belang dat medewerkers zelf de verantwoordelijkheid durven te nemen voor hun activiteiten. Dit vanuit de ervaring dat de werkelijkheid complexer en afwisselender is dan je vooraf in regels kunt vangen. Het onderwerp integriteit maakt deel uit van het onboarding-programma van Ymere.

Ymere besteedt permanent aandacht aan integer handelen in de organisatie door hierover met medewerkers in gesprek te gaan. Waar nodig passen we processen aan. Als sprake is van fraude én een strafbaar feit, doet Ymere aangifte. Daarnaast zijn beheersmaatregelen geïmplementeerd in het Risk Control Framework van Ymere, om een nog betere beheersing van integriteitsrisico's te bewerkstelligen.



## Meldingen van integriteitsschendingen

### Meldingen integriteitsschendingen

2024	2023
7	6

In 2024 heeft de compliance officer 7 meldingen van (vermeende) integriteitsschendingen door medewerkers ontvangen (2023: 6). De aard van deze (vermeende) schendingen liep uiteen. Drie meldingen hadden betrekking op vermoedelijk niet integer handelen (door medewerkers van) een co-maker, twee over de screeningsprocedure van (in- en externe) medewerkers, één over betaling van sleutelgeld bij verhuur en één over ongewenst gedrag van een medewerker in privé-tijd.

#### Soft controls

In 2024 is gestart met het soft controls-onderzoek. Het was een pilotjaar waarin het onderzoek is opgezet en getest, met als doel om het vanaf 2025 uit te zetten in de gehele organisatie. In 2024 is dat gebeurd bij de drie strategische managementteams: Verhuur & Wonen, Vastgoedbeheer en Portefeuillevernieuwing.

Bij de teams Verhuur & Wonen en Portefeuillevernieuwing is het soft control-onderzoek ook uitgevoerd bij de teamleiders van Portefeuillevernieuwing en het managementteam Wonen. Het bestond uit een enquête en een sessie om de uitkomsten te bespreken.

De enquête is uitgezet bij een kleine populatie. Over de uitkomsten kunnen dus geen harde conclusies worden getrokken. Het onderzoek heeft in ieder geval geleid tot meer bewustwording rond de soft controls (cultuur en gedrag) en de mogelijke positieve effecten ervan. Het soft controls-onderzoek is in de pilotfase positief ontvangen. In 2025 wordt het onderzoek daarom verder uitgezet. We werken verder aan bewustwording rond cultuur en gedrag.

#### Compliance

Compliance is 'het geheel van maatregelen dat zich richt op signalering, implementatie, naleving, toetsing en handhaving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels om te voorkomen dat de reputatie en integriteit van Ymere worden aangetast.' Bij Ymere is het management verantwoordelijk voor compliance.

Als woningcorporatie zijn we ons bewust van de verantwoordelijkheid die we dragen jegens huurders en belanghebbenden. Door naleving van wet- en regelgeving streven we ernaar om transparantie, integriteit





en duurzaamheid in al onze activiteiten te waarborgen. Deze inzet voor compliance vormt de ruggengraat van ons streven naar maatschappelijk verantwoord ondernemen. Het directieteam draagt zorg voor een systeem van risicomanagement en personele bezetting dat compliance mogelijk maakt en faciliteert.

De compliancefunctie wordt vervuld door de compliance officer. De compliance officer voert de regie over de integriteitgerelateerde compliance bij Ymere. Hij of zij doet dit door toezicht te houden op de manier waarop managers omgaan met de naleving van integriteitgerelateerde wet- en (interne) regelgeving. De compliance officer spreekt de managers hierop aan en geeft ongevraagd en gevraagd adviezen over de naleving van deze wet- en (interne) regelgeving. Daarnaast ziet de compliance officer toe op integer handelen in en door de organisatie. Hij of zij rapporteert hierover aan de statutaire directie en het directieteam. Vanwege het vertrek van de compliance officer in april 2024 is de manager directiestaf benoemd tot compliance officer ad interim.

#### *Voldoen aan eigen regelgeving*

Ymere stimuleert medewerkers om verantwoordelijkheid te nemen en initiatief te tonen. We streven ernaar om ze hiervoor de ruimte en de gereedschappen te geven om dit zo goed mogelijk te doen. Uitgangspunt daarbij is dat we elkaar vertrouwen waar het kan, maar ook maatregelen treffen wanneer het noodzakelijk is.

#### *Conflicterende belangen*

Ymere hecht grote waarde aan een duidelijke scheiding tussen werk en privé. De integriteitscode besteedt hier speciale aandacht aan. Medewerkers die namens Ymere contracten met leveranciers mogen sluiten voor een bedrag van 50.000 euro of meer, is gevraagd om opgave te doen van eventuele familie of anderen in denaaste omgeving die werken bij zakelijke relaties van Ymere. Zo'n situatie zou namelijk kunnen leiden tot conflicterende belangen.

#### **Privacy & security**

Het bewustzijn ten aanzien van privacy is de afgelopen jaren vergroot. Hierdoor ontstaan er ook meer vragen in de organisatie rondom de verwerking van persoonsgegevens. Ymere besteedt doorlopend aandacht aan het bewustzijn van medewerkers over dit onderwerp. Alle nieuwe medewerkers doorlopen verplicht een e-learning over privacy. Periodiek worden er juridische quizvragen gepubliceerd op het intranet. Ook houden we privacysessies om het bewustzijn ten aanzien van privacy te vergroten. De organisatie wordt verder op de hoogte gehouden van verschillende relevante ontwikkelingen in wet- en regelgeving op het gebied van privacy en gegevensbescherming.

In 2024 is het security awareness-programma vervolgd met het KnowBe4-platform. Dit platform wordt gebruikt voor securitytrainingen en phishing-campagnes, teneinde de awareness op het gebied van phishing te vergroten en aanvullende trainingen rond phishing en security te geven. De verplichte securitytraining en de phishing-campagne in 2024 hebben bij Ymere meetbaar bijgedragen aan een verhoogd bewustzijn bij de medewerkers op het gebied van phishing.

Daarnaast hebben alle medewerkers in 2024 het profiel Veilige digitale werkplek op hun Ymere-laptop gekregen. Zelfinstallatie van applicaties door de medewerkers is hierdoor niet meer mogelijk. Dit draagt bij aan de bescherming tegen schadelijke software (malware, spyware). Mocht zich toch een IT-calamiteit voordoen (zoals een cyberaanval), dan beschikt Ymere sinds 2024 over een formeel Draaiboek IT Calamiteiten, Incident Response en een Disaster Recovery plan. Hierdoor kan Ymere adequaat reageren.

#### *Interne meldingen*

Ymere heeft een eigen privacy officer. In 2024 heeft deze officer 31 meldingen van datalekken ontvangen.

Het aantal interne meldingen blijft al een aantal jaar stabiel (2023: 35, 2022: 38 en 2021: 38). Er zijn in 2024 geen meldingen bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) gedaan, omdat de ernst van de melding daartoe geen aanleiding gaf. Daarnaast is beoordeeld of het datalek aanleiding zou moeten geven tot aanpassing van werkprocessen. Op bepaalde onderdelen heeft dit wel tot aanscherping geleid.

De meest gemelde typen datalekken zijn foutief verzonden e-mails en verloren of gestolen bedrijfsmiddelen. Net als in 2023 is het aantal verloren of gestolen bedrijfsmiddelen relatief hoog vergeleken met voorgaande jaren. Er zijn in 2024 in totaal 13 meldingen van verloren of gestolen bedrijfsmiddelen ontvangen (2023: 12, 2022: 5). De meest voorkomende gelekte gegevens zijn – net als vorig jaar – naam-, adres- en woonplaatsgegevens en e-mailadressen.

#### Interne meldingen datalekken

2024	2023
31	35

#### **Betaalgedrag naar leveranciers**

Ymere hecht waarde aan de samenwerking en het tijdig betalen van de leveranciers. Wij streven altijd onze wettelijke betaaltermijn na. In onze inkoopvoorwaarden staat een wettelijke betaaltermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur, tenzij anders is afgesproken met de leverancier.

In 2024 was onze gemiddelde betalingstermijn 25,2 dagen. Dat betekent dat wij onze facturen grotendeels binnen de geldende betalingstermijn van 30 dagen hebben betaald.

#### Betaalgedrag naar leveranciers

	2024	2023
Aantal betaalde facturen	65.639	57.710
Gemiddelde betalingstermijn in dagen	25,2	28

#### **Centralisatie inkoopafdeling**

Medio april 2024 is het inkoopteam gecentraliseerd en onder Finance & Reporting gepositioneerd. Dit is een centraal team dat adviseert over de verschillende stappen van het inkoopproces en begeleiding biedt bij grotere inkoopprojecten.

Onderdeel hiervan is een nieuw inkoopbeleid dat per juni 2024 is vastgesteld. Het is in lijn gebracht met onze strategie Samen Thuis. We hebben gekozen voor categoriemanagement. Hiermee sluiten we zo veel mogelijk aan op de werkwijze van aanbestedingsplichtige diensten. Deze werkwijze is nieuw en vergt een gezamenlijke inspanning van het team inkoop en de inkoopende afdelingen. In 2025 gaan we hiermee door.



# Bijlagen

Ymere





# Bijlage 1 Externe stakeholders betrokken bij de dubbele materialiteitsanalyse

## Externe stakeholders betrokken bij de dubbele materialiteitsanalyse

Stakeholders	Organisaties/Orgaan
1. Bewoners	Woonbond
2. Woningzoekenden	Woonbond
3. Personeel	FNV
4. Aannemers (nieuwbouw & renovatie)	Bouwend Nederland
5. Aannemers (Onderhoud)	Bouwend Nederland
6. Nutsbedrijven	Netbeheer Nederland
7. Projectontwikkelaars	Neprom
8. Zorgorganisaties (als huurder)	Brancheorganisaties Zorg
9. Banken	BNG en NWB
10. Gemeenten	VNG
11. Rijksoverheid	Ministerie BZK/RO
12. Taxateur	NVM
13. Huurcommissie	Huurcommissie
14. Pensioenfondsen	IVBN & Achmea RE
15. WSW	WSW
16. AW	AW
17. Huurdersorganisaties	SHY
18. Toezichthoudend orgaan	Raad van Commissarissen



## Bijlage 2 Toelichtingsvereisten CSRD

### ESRS E1 Klimaatverandering

ESRS thema	Rapportage-eis	Toelichting op hoofdlijnen	Verwijzing
E1 Klimaatverandering	E1-1 Transitieplan voor klimaatmitigatie	Momenteel hebben wij een transitieplan omtrent de energietransitie. Ons doel is om in 2050 CO <sub>2</sub> -neutraal te zijn. In 2025 werken wij het pad naar CO <sub>2</sub> -neutraliteit in 2050 verder uit. Hierbij bepalen wij de te nemen maatregelen, doelstellingen en bijbehorende kpi's.	ESG-verslag H2 Environment
E1 Klimaatverandering	E1-2 Beleid ten aanzien van klimaatmitigatie en klimaatadaptatie	In lijn met onze prestatie-afspraken heeft Ymere in 2028 geen woningen meer in bezit met een E-, F- of G-label.	
E1 Klimaatverandering	E1-3 Maatregelen en middelen wat betreft beleid ten aanzien van klimaatverandering	In 2025 werken wij ons pad uit naar CO <sub>2</sub> -neutraal in 2050 uit. Verder werken wij ook aan het uitfaseren van de E-, F-, en G-labels voor 2028 en sluiten wij 3.000 woningen van het gas af voor 2030. In 2050 wil Ymere CO <sub>2</sub> -neutraal zijn. In 2025 bepalen wij de te nemen maatregelen, doelstellingen en bijbehorende kpi's.	ESG-verslag H2 Environment
E1 Klimaatverandering	E1-4 Doelen inzake klimaatmitigatie en klimaatadaptatie		
E1 Klimaatverandering	E1-5 Energieverbruik en energiemix	We rapporteren in 2024 voor het eerst onze CO <sub>2</sub> -uitstoot voor scope 1,2 en 3. De grootste deel van onze CO <sub>2</sub> -uitstoot wordt gevormd door onze vastgoed portefeuille. In 2024 hebben wij een daling ten opzichte van 2023 als het gaat om de theoretische CO <sub>2</sub> -uitstoot van onze woningen.	ESG-verslag H2 Environment
E1 Klimaatverandering	E1-6 Bruto scope 1-, 2-, 3-emissies en totale broeikasgasemissies		
E1 Klimaatverandering	E1-7 Broeikasgas-verwijderingen en projecten voor broeikasgasmitigatie gefinancierd uit carbon credits	Ymere maakt geen gebruik van carbon credits en daarom is dit niet van toepassing.	Geen
E1 Klimaatverandering	E1-8 Interne koolstofbeprijzing	Ymere past geen interne koolstofbeprijzing toe en daarom is dit niet van toepassing.	Geen
E1 Klimaatverandering	E1-9 Beoogde financiële effecten van materiële fysieke en transitierisico's en potentiële klimaatkansen	Ymere heeft in 2024 een financiële doorrekening gemaakt voor de CO <sub>2</sub> -reductie van het bestaand bezit. De geschatte kosten zijn ongeveer €2 miljard euro. In 2025 zullen wij een financiële doorrekening maken van de kosten die gepaard gaan met het klimaatbestendig maken van ons bezit.	ESG-verslag H2 Environment

### ESRS E5 Circulariteit

ESRS thema	Rapportage-eis	Toelichting op hoofdlijnen	Verwijzing
E5 Circulariteit	E5-1 Beleid met betrekking tot materiaalverbruik en circulaire economie	Ymere heeft momenteel beleid ten aanzien van het gebruik van FSC-hout. In 2025 vormen wij breder beleid ten aanzien van circulariteit. We zijn aangesloten bij het Convenant Houtbouw en de Biobased Academy. Hierbij wordt het gebruik van biobased materialen gestimuleerd bij vooral renovatie.	ESG-verslag H2 Environment
E5 Circulariteit	E5-2 Acties en middelen in verband met materiaalverbruik en circulaire economie		
E5 Circulariteit	E5-3 Doelen met betrekking tot materiaalgebruik en circulaire economie	Op dit moment hebben wij nog geen doelstelling bepaald op het gebied van circulariteit. In 2025 bepalen wij onze doelstellingen en ambities hiervoor.	ESG-verslag H2 Environment
E5 Circulariteit	E5-4 Materiaalinstromen	Ymere is aangesloten bij het Convenant Houtbouw en de Biobased Academy. Hierbij wordt houtbouw/ het gebruik van biobased materialen gestimuleerd. Het nieuwbouwproject Oostpoort is het eerste project waarbij wij bouwen in hout.	ESG-verslag H2 Environment
E5 Circulariteit	E5-5 Materiaaluitstromen	Ymere is aangesloten bij de NH Bouwstroom en hierbij wordt de circulariteitsindex (BCI) bij nieuwbouw toegepast. Deze index geeft inzicht in de hergebruikte grondstoffen/materialen in een product, inclusief het percentage dat herbruikbaar is. De BCI bestaat uit vier verschillende componenten: de MPG-score, materiaalgebruik en hergebruik, losmaakbaarheid en CO <sub>2</sub> -opslag. Toepassing van de BCI is momenteel niet verplicht. We hebben er ook nog geen norm voor bepaald. Naar verwachting wordt in 2025 de minimum normering BCI bepaald in de NH Bouwstroom. Ymere zal hieraan voldoen.	ESG-verslag H2 Environment
E5 Circulariteit	E5-6 Beoogde financiële effecten van materiaalgebruik en circulaire economie en bijbehorende potentiële risico's en kansen	Ymere heeft voor de komende vijf jaar financiële middelen vrijgemaakt voor de meerkosten van houtbouw ten opzichte van traditionele bouw. In 2025 bepalen wij onze doelstellingen rondom circulariteit en zullen wij hierbij de financiële effecten, risico's en kansen bepalen.	Geen



## ESRS S1 Eigen personeel

ESRS thema	Rapportage-eis	Toelichting	Verwijzing
S1 Eigen Personeel	S1-1 Beleid ten aanzien van eigen personeel	Er zijn diverse beleidsstukken ten aanzien van personeel. Bijv. regeling waarderen en belonen, mobiliteits-beleid, werkplekbeleid, agressieprotocol etc. Jaarlijks wordt door afdeling HR&O een jaarplan opgesteld met acties en maatregelen die genomen worden ten aanzien van ons personeel. De voortgang op deze actiepunten wordt periodiek gemonitord.	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-2 Processen om met eigen werknemers en werknemers-vertegenwoordigers te overleggen over impacts	Ymere heeft een ondernemingsraad (OR) en deze komen periodiek bij elkaar. Via de ondernemingsraad zijn de medewerkers	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-3 Herstelprocessen voor negatieve impacts en kanalen voor eigen werknemers om zorgen kenbaar te maken	Binnen Ymere is er ruim aandacht voor herstelprocessen voor negatieve impacts en kanalen voor eigen werknemers om zorgen kenbaar te maken. Dit betreft onder meer beleid en structurele aandacht (workshops, dilemmasessies, dag van de integriteit) rondom gedrag, integriteit, sociale veiligheid en toegang tot een vertrouwenspersoon. Bij Ymere is er sprake van vier vertrouwenspersonen, waarvan één extern vertrouwenspersoon. Dit mede ter bevordering van een transparante cultuur waarbij het laagdrempelig is c.q. kan zijn om zorgen kenbaar te maken.	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-4 Acteren op materiële impacts op eigen personeel, en benaderingen om wat eigen personeel betreft materiële risico's te mitigeren en materiële kansen te benutten, en de effectiviteit van die maatregelen	Ymere, zet zicht in voor het personeel. We besteden aandacht aan het aantrekken, ontwikkelen en behouden van talent. Dit doen we onder ander door: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faciliteren van opleidings- en trainingsmogelijkheden;</li> <li>• Een mobiliteitsregeling die past bij de huidige manier van werken en faciliteert een flexibele manier van reizen;</li> <li>• Agressieprotocol en bedrijfshulpverlening (BHV) met als doel gezondheid en veiligheid van de medewerkers op de werkvloer te beschermen.</li> </ul>	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-5 Doelen wat betreft het beheersen van materiële negatieve impacts, het bevorderen van positieve impacts en het beheersen van materiële risico's en kansen	Ymere monitort ieder tertiaal het ziekteverzuim, verloop en investeringen in ontwikkeling. Bijzonderheden die geconstateerd worden leiden tot verbeteracties op het niveau van elk bedrijfs onderdeel.	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-6 Kenmerken van de werknemers van de onderneming	De voornaamste kenmerken van de medewerkers zijn in beeld. Hierbij gaat het om het onderscheid in vast- en tijdelijk personeel, leeftijd, geslacht. Ymere registreert geen gegevens over de etnische achtergrond van de werknemers.	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-7 Kenmerken van medewerkers niet in loondienst onder het eigen personeel van de onderneming	De voornaamste kenmerken van de externe medewerkers zijn in beeld. Externe medewerkers worden ingehuurd in de volgende gevallen: personele capaciteit, deskundigheid of advies.	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-8 Cao-dekkingsgraad en sociale dialoog	Alle medewerkers van Ymere vallen onder de CAO Woondiensten en krijgen een bijpassende loonschalen. Medewerkers worden vertegenwoordigd door de ondernemingsraad. Alle medewerkers hebben het recht om zich aan te sluiten bij een vakbond.	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-9 Diversiteitsmaatstaven	Diversiteit gaat in op de mix van verschillen tussen mensen: verschillen kunnen bestaan in etnische achtergrond, geslacht, opleidingsniveau, vakgebieden en fysieke mogelijkheden. In 2023 heeft Ymere het Charter Diversiteit van de SER ondertekend. In 2024 is hier een plan van aanpak voor opgesteld die begin 2025 wordt vastgesteld.  Wij hebben de ambitie om formatieplaatsen in de begroting op te nemen voor arbeidskrachten met een afstand tot de arbeidsmarkt.	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-10 Leefbare lonen	Alle medewerkers van Ymere vallen onder de CAO Woondiensten en vallen in een bijpassende loonschaal. Hierdoor is er sprake van een leefbaar loon.	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-11 Sociale bescherming	Ymere en alle medewerkers dragen premies voor sociale zekerheidsverzekeringen af. Dit is geregeld in de Nederlandse wet. Dit zorgt voor sociale bescherming tegen inkomensverlies als gevolg van gebeurtenissen zoals werkloosheid, arbeidsongeval, ziekte en niet-aangeboren beperking, ouderschapsverlof en pensioen. Daarnaast is Ymere eigenrisicodragend voor de WGA.	Geen
S1 Eigen Personeel	S1-12 Percentage werknemers met een beperking	Ymere legt op dit moment geen gegevens vast of er sprake is van een medewerker met een beperking. Wij hebben de ambitie om extra formatieplaatsen te reserveren in onze begroting voor collega's met een afstand tot de arbeidsmarkt.	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-13 Opleiding en ontwikkeling van vaardigheden	Binnen Ymere heeft iedereen een jaarlijks loopbaanbudget en stimuleren wij de ontwikkeling van onze medewerkers. Voor eigen werknemers is goed in beeld welke trainingen en/of opleidingen zij dienen te volgen voor de uitoefening van hun functie.	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-14 Veiligheid en gezondheid	Bij Ymere vinden wij het belangrijk dat onze werknemers veilig en gezond werken. We hebben beleid en protocollen als het gaat om agressie, arbeidsongevallen en asbest.	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-15 Werk-privé balans	Bij Ymere hechten we waarde dat onze werknemers een goede werk-privé balans hebben. We investeren in bewustwording, workshops als het gaat om vitaliteit. Daarnaast is werk-privé balans ook onderdeel van de gesprekscyclus. Hiermee wordt gestimuleerd dat leidinggevenden en werknemers bewust stilstaan bij dit onderwerp.	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-16 Beloningsmaatstaven (loonkloof)	Bij Ymere belonen we conform de CAO Woondiensten en de bijbehorende salarisschalen. In 2024 hebben wij onderzocht of er sprake is van een loonkloof tussen mannen en vrouwen binnen Ymere. Er is nauwelijks sprake van een verschil. De geconstateerde verschillen zijn verklaarbaar door ervaring en aantal dienstjaren.	ESG-verslag H3 Social
S1 Eigen Personeel	S1-17 Incidenten, klachten en ernstige impacts op het gebied van mensenrechten	Bij Ymere faciliteren we verschillende mogelijkheden om misstanden te melden. Elk incident wordt zorgvuldig onderzocht en waar nodig worden eventuele vervolgstappen genomen.	ESG-verslag H4 Governance



## ESRS S4 Consumenten en eindgebruikers

ESRS thema	Rapportage-eis	Toelichting	Verwijzing
S4 Consumenten en eindgebruikers	S4-1 Beleid ten aanzien van consumenten en eindgebruikers	Ten aanzien van consumenten en eindgebruikers hebben wij een huurbeleid en een sturingsmechanisme voor het sturen op leefbaarheid.	ESG verslag H3 Social
S4 Consumenten en eindgebruikers	S4-2 Processen om met consumenten en eindgebruikers te overleggen over impacts	Ymere vindt het belangrijk om voortdurend in gesprek te zijn én te blijven met onze huurdersvertegenwoordigers: de SHY, de lokale huurdersorganisaties en de bewonerscommissies. We doen dit onder andere door over onze strategische prioriteiten in gesprek te gaan met leden van de SHY, maar ook door zogenoemde huurdersreizen te maken, bijvoorbeeld rond het verhuurmutatieproces.	Jaarverslag H5
S4 Consumenten en eindgebruikers	S4-3 Herstelprocessen voor negatieve impacts en kanalen voor consumenten en eindgebruikers om zorgen kenbaar te maken	Onze huurders hebben de mogelijkheid om een klacht in te dienen om zo hun klacht/zorgen kenbaar te maken. Ymere beschikt over een procedure Klachten en Procesverbetering. Onze huurders kunnen verschillende kanalen hun klacht indienen, namelijk via: de website (webformulier) of schriftelijk per post. Wij streven er naar om binnen 5 werkdagen contact op te nemen met de huurder en binnen 11 weken tot een oplossing te komen.  Voor het maken van bezwaar kunnen onze huurders gebruik maken van de bezwaarassistent, die stapsgewijs inzichtelijk maakt welke regels voor de huurder van toepassing zijn.	ESG verslag H3 Social
S4 Consumenten en eindgebruikers	S4-4 Acteren op materiële impacts op consumenten en/of eindgebruikers en benaderingen om met betrekking tot consumenten en eindgebruikers materiële risico's te beheersen en materiële kansen te benutten, en de effectiviteit van die maatregelen	Ymere richt zich op het minimaliseren van negatieve impact op de huurders. We richten ons op het waarborgen van betaalbare en kwalitatieve huisvesting, het verbeteren van de leefomgeving en het bevorderen van duurzaamheid.	ESG verslag H3 Social
S4 Consumenten en eindgebruikers	S4-5 Doelen wat betreft het beheersen van materiële negatieve impacts, het bevorderen van positieve impacts en het beheersen van materiële risico's en kansen	Op dit moment hebben wij doelstellingen met betrekking tot verduurzaming, namelijk: in 2028 geen E-, F- en G-label woningen en streven wij CO <sub>2</sub> -neutraliteit na in 2050. Daarnaast zetten wij ons in op leefbaarheid en energiearmoede en voorkomen wij woningontuimingen op basis van huurschuld.	ESG verslag H2 Environment en H3 Social

## ESRS G1 Governance

ESRS thema	Rapportage-eis	Toelichting	Verwijzing
G1 Governance	G1-1 Beleid ten aanzien van zakelijk gedrag en bedrijfscultuur	Ymere en haar medewerkers dienen integer te handelen. Dit wordt gestimuleerd en ondersteund. De kern van het integriteitsbeleid van Ymere is dat integer handelen duidelijke regels vergt. Tegelijkertijd vereist het een bedrijfscultuur waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. Regels met betrekking tot integriteit zijn vastgelegd in diverse beleidstukken.	ESG-verslag H4 Governance
G1 Governance	G1-2 Beheer van relaties met leveranciers	Bij Ymere hechten we waarde aan het beheer van relaties met leveranciers. Bij aanbesteding van nieuwe leveranciers hanteren wij de uitgangspunten zoals opgenomen in ons inkoopbeleid.	ESG-verslag H4 Governance
G1 Governance	G1-3 Preventie en opsporing van corruptie of omkoping	Ymere heeft diverse processen en beleid ter voorkoming van corruptie en omkoping. In ons risico control framework hebben wij frauderisico's geïdentificeerd.	ESG-verslag H4 Governance
G1 Governance	G1-4 Bevestigde incidenten van corruptie of omkoping		
G1 Governance	G1-5 Politieke invloed en lobbyactiviteiten	Ymere is actief in het lobbyen/communicatie met de politiek, bijvoorbeeld als het gaat om de afschaffing/compensatie van de vennootschapsbelasting. Branchevereniging Aedes lobbyt ook in de breedste zin voor de woningcorporatie sector.	Geen
G1 Governance	G1-6 Betalingspraktijken	Ymere hanteert een gemiddelde betalingstermijn van 30 dagen. In 2024 rapporteren we voor het eerst over onze gemiddelde betalingstermijn naar leveranciers.	ESG-verslag H4 Governance



**Ymere**