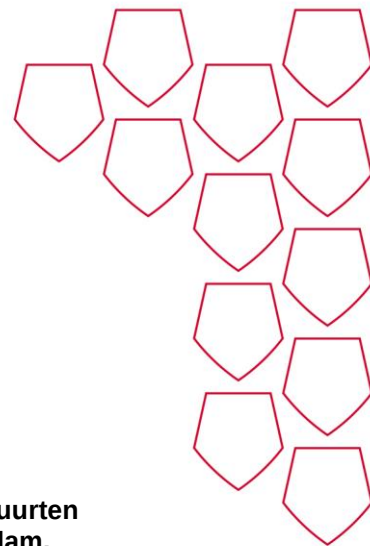




Visiedocument 2016 - 2020

**Eigen Haard is een solide wooncorporatie.
Wij zorgen voor zoveel mogelijk betaalbare woningen in prettige buurten
voor mensen met lagere inkomens in de Metropoolregio Amsterdam.**

Dit is ons visiedocument 2016-2020. Het sluit aan bij onze bestaande visie en bij de veranderingen in onze omgeving, zoals de Woningwet 2015. Bij het formuleren van deze visie hebben we goed geluisterd naar onze belanghebbenden. We gingen in gesprek met onze stakeholders en hielden een enquête onder onze huurders, woningzoekenden, medewerkers en andere belanghebbenden.

Onze maatschappelijke opgave: betaalbare woningen in een dure regio

Ons werkgebied, de metropoolregio Amsterdam, is de economische motor van Nederland en een populair gebied om te wonen. Vanuit heel Nederland verhuizen mensen naar Amsterdam en de omliggende gemeenten: zo'n tienduizend per jaar. De woningprijzen zijn hier hoog en betaalbare woningen zijn schaars. Een fors deel van de huishoudens heeft niet voldoende inkomen om een woning te kopen, of te huren bij een commerciële verhuurder. Voor deze groep zijn wij er. Deze huishoudens bieden wij zoveel mogelijk passende, betaalbare woningen aan, in prettige buurten.

Als wooncorporatie zijn wij een maatschappelijke organisatie. We zijn er voor mensen die anders niet betaalbaar in onze regio kunnen wonen. We verhuren woningen, in prettige buurten, die bij het inkomen en de gezinssituatie van onze huurders passen. We zijn een maatschappelijke ondernemer. We denken als een rentmeester: We zijn gericht op de lange termijn en denken en doen duurzaam. We gebruiken een zo groot mogelijk deel van onze huurinkomsten om onze woningen te onderhouden, te verbeteren en bij te bouwen. We verbinden ons voor lange tijd aan onze woningen en de buurten waarin die staan.

We verhuren passende woningen...

In de gemeenten waar wij bezit hebben kunnen gezinnen met een inkomen tot € 50.000 per jaar op 'de markt' niet of nauwelijks terecht voor een betaalbare woning. We beoordelen per gemeente hoeveel woningen van welke prijs en kwaliteit er nodig zijn en passen daar ons aanbod zoveel mogelijk op aan.

Welke woning een huishouden nodig heeft en wat het aan huur kan betalen, hangt af van het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling. Eén en tweepersoonshuishoudens kunnen met hetzelfde inkomen meer huur betalen dan een gezin, dat meer andere uitgaven heeft. Wij bieden woningen 'passend' aan: bij het inkomen en bij de gezinssamenstelling.

... zolang het nodig is

Betaalbare huurwoningen zijn schaars in ons werkgebied. Sommige huishoudens hebben alleen tijdelijk een woning van ons nodig. Als hun inkomen stijgt, hebben ze alternatieven in de vrije sector huur en de koop. Als een huurder geen woning meer van ons nodig heeft, zien we die het liefst doorstromen, zodat de woning beschikbaar komt voor een nieuwe huurder. Alternatief is dat 'scheefhuurders' niet verhuizen, maar een marktconforme en passende huur voor hun woning gaan betalen. We werken ook aan andere oplossingen voor de schaarste, zoals friends contracten.

We bieden vooral sociale huurwoningen aan...

De grootste groep huishoudens die op onze woningen is aangewezen, heeft een inkomen tot de inkomensgrens voor sociale huurwoningen (€ 34.911 per 1 januari 2015). Voor deze huishoudens bieden we minimaal 90% van onze woningen aan, met een huur tot € 711 per maand (prijspeil 2015).

Het grootste deel van deze groep heeft recht op huurtoeslag. Deze huishoudens bieden we woningen aan met een huur tot € 575/618 (de 'aftoppingsgrenzen'), afhankelijk van hun gezinssamenstelling. Driekwart van onze woningen is voor deze huishoudens betaalbaar.

De komende vijf jaar bieden we ook sociale huurwoningen aan aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950. De huur van deze woningen ligt tussen € 618-711. De ruimte die de Woningwet 2015 hiervoor biedt, gebruiken we om ook deze huishoudens kans te bieden op een voor hen betaalbare woning.

We geven bij de toewijzing van woningen voorrang aan door de overheid benoemde groepen, zoals uitstromers uit maatschappelijke opvang, mantelzorgers en vluchtelingen. We bewegen mee met maatschappelijke ontwikkelingen en behoeften.

... van goede kwaliteit

Onze woningen en huren passen bij de woonwensen en de portemonnee van onze bewoners. De kwaliteit van de woning is in verhouding met de huurprijs. We verversen onze woningportefeuille, door renovaties en door nieuwbouw. Daarbij gaan we, met het oog op betaalbaarheid en duurzaamheid, meer gebruik maken van nieuwe concepten. We maken onze woningen energiezuiniger, om de energielasten van onze bewoners te drukken, hun comfort te verhogen, én om de CO2 uitstoot te verminderen. We maken onze woningen makkelijker toegankelijk, zodat bewoners langer thuis kunnen blijven wonen.

We bieden ook middensegment huurwoningen aan

Ruim 30% van de huishoudens die bij ons op dit moment een sociale woning huren, heeft een midden- of hoog inkomen. Wij willen deze huishoudens tot verhuizen verleiden met kwalitatief goede, maar betaalbare vrije sector huur woningen. Daarnaast zorgt een gevarieerd woningaanbod voor een gemengde buurt. We geloven dat gemengde buurten prettiger zijn om in te wonen. Daarom bieden we middensegment huurwoningen aan met een huur tot € 1.000 aan inkomens tot € 50.000, afhankelijk van de behoefte per gemeente. Dit segment vormt maximaal 10% van onze woningportefeuille.

We faciliteren onze bewoners

Bewoners zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor een prettig woonklimaat. We beschouwen onze bewoners als verantwoordelijke en zelfstandige mensen. Tegelijk beseffen we dat niet iedereen hetzelfde is, hetzelfde wil en hetzelfde kan. Veel bewoners willen alleen een goede woning en correcte dienstverlening. Anderen willen graag meer invloed en soms zelf ook actief zijn in hun wooncomplex of buurt. Weer anderen redden het niet zonder hulp. Waar nodig bemiddelen wij mensen naar professionele hulp voor zorg en welzijn. We komen in actie als het woongenot onder druk komt te staan. Liefst voorkomen we dat door samen te werken met actieve bewoners, Verenigingen van Eigenaren en wijkpartners.

We werken samen aan prettige buurten

We hebben woningen in ruim 80 buurten. Die hebben elk hun eigen sterke en zwakke punten. Sommige buurten ontwikkelen zich vanzelf goed, andere hebben wat meer nodig. De basis is dat de woningen en directe woonomgeving heel, veilig en schoon zijn. Dat heeft prioriteit in onze aanpak. Onze bewoners zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor een prettige buurt. Wij faciliteren hun initiatieven. Pas als het bewoners zelfstandig niet lukt, komen wij in actie, samen met de bewoners en andere wijkpartners.

Door ons woningbezit hebben we invloed op de ontwikkeling van buurten. We beïnvloeden vanuit een buurtgerichte én lange termijn blik. Veel wijken vragen geen extra inzet van ons. Er zijn ook wijken waar investeringen nodig zijn, maar waar beleggers daarvoor niet willen zorgen omdat het rendement er – voor hun doelstellingen - te laag is. In deze wijken hebben wij vaak al bezit. Wij versterken deze buurten, bijvoorbeeld door een gemengd (nieuw of vernieuwd) woningaanbod, door verkoop en door onze bedrijfsruimten. Dat trekt een gemengd publiek aan en zorgt voor levendigheid in buurten.

We denken samen met onze belanghebbenden

Samen met huurders, huurdersorganisaties en gemeenten bepalen we ons beleid. Dat zorgt voor het maatschappelijk draagvlak dat we nu als corporatie meer dan ooit nodig hebben. We maken jaarlijks prestatieafspraken met gemeenten en huurders. We zijn transparant, duidelijk over wat we willen en kunnen leveren en we wekken geen verwachtingen die we niet kunnen of willen waarmaken.

Onze bewoners zijn tevreden over onze dienstverlening

Wij willen dat onze bewoners tevreden zijn over onze dienstverlening. Daarbij bewaken we de balans tussen kwaliteit en prijs. Onze dienstverlening past bij de wensen van de verschillende bewoners. We ontwikkelen ons tot een dienstverlener waarmee bewoners 24/7 alles mobiel en online kunnen regelen.

We ondernemen maatschappelijk verantwoord en zijn een betrouwbare partner

Bij al onze werkzaamheden zoeken we de balans tussen sociale-, milieu- en financiële belangen (people, planet, profit). We beperken het energiegebruik van onze woningen, gebruiken duurzame materialen in onze bouwprojecten en zetten in op hergebruik. We zijn eerlijk, betrouwbaar en gericht op duurzame relaties. We werken duurzaam en kiezen partners die aansluiten bij onze visie.

We hebben een wendbare organisatie

De politieke, economische, technologische en maatschappelijke omgeving waarin wij werken is voortdurend in ontwikkeling. Dat vraagt om vernieuwing, een wendbare organisatie en om een slimme inzet van onze medewerkers en hun kwaliteiten. Onze organisatie is dan ook slank: ze mag niet meer kosten dan nodig voor de maatschappelijke opgaven waar we voor (komen te) staan. De ontwikkeling van onze cultuur heeft continu onze aandacht, hoe we met elkaar en met de bewoner omgaan is met elkaar in lijn. Dat maakt werken bij Eigen Haard in toenemende mate uitdagend. We zijn een interessante en goede werkgever.

We zijn financieel gezond

Onze maatschappelijke ambitie betreft ook onze financiële continuïteit. We willen ook in de toekomst maatschappelijke prestaties blijven leveren: ook wat dat betreft zijn we duurzaam. Daarom hebben we, bij al onze ambities, steeds een scherp oog voor onze financiële gezondheid. Dat is des te meer nodig omdat de overheid ons heffingen oplegt (VPB, verhuurdersheffing, toezicht).

We hebben drie centrale ambities

De hiervoor beschreven visie werken we voor de komende jaren uit onze ondernemingsstrategie 2016-2020. In de afbeelding hieronder staan onze drie ambities centraal:

1. Zoveel mogelijk betaalbare woningen
2. van goede kwaliteit
3. in prettige buurten

Voor en met wie we die ambities realiseren, staat in de tweede ring:

4. Tevreden bewoners
5. Betrokken belanghouders

In de buitenste ring staat de bedrijfsmatige voorwaarde voor het behalen van onze ambities:

6. Wendbare organisatie
7. Financieel gezond.

