

Portefeuillestrategie 2016-2020

‘Betaalbaar en passend Wonen’

Adviesaanvraag

Amsterdam
8 december 2016

1. Inleiding

Voor u ligt het voorstel voor de portefeuillestrategie 2016-2020 van Eigen Haard. Dit voorstel vormt het kader voor een aantal specifieke beleidsvelden, zoals het huurharmonisatiebeleid, het liberalisatiebeleid, verkoopbeleid, toewijzingsbeleid en kwaliteitsbeleid. Voor een aantal beleidsvelden zal nog het nodige in 2016 moeten worden uitgewerkt. Indien van toepassing zal Eigen Haard ook hiervoor specifiek, waaronder de jaarlijkse huurverhogingsronde, advies vragen aan Alert. De kaders van de portefeuillestrategie gelden voor alle gemeenten waar Eigen Haard haar werkterrein heeft.

Gekwalificeerd advies

Over de portefeuillestrategie 2016 – 2020 wordt inmiddels overleg gevoerd met Alert. Deze wordt gevraagd gekwalificeerd advies te geven over de uitgangspunten van de 4 hoofdthema's binnen de portefeuillestrategie 2016-2020, zoals verwoord in de samenvatting en verder uitgewerkt in deze notitie.

Tijdspad

Met het oog op een aantal operationele processen is het van belang dat begin 2016 de adviesaanvraag en besluitvorming zijn afgerond. Schematisch ziet het tijdspad er als volgt uit:

8 december 2015	Notitie portefeuillestrategie t.b.v. adviesaanvraag bij Huurdersorganisaties <i>(Maximaal) Zes weken: reactietermijn Huurdersorganisatie</i>
19 januari 2016	Einde reactietermijn. Advies Huurdersorganisaties bij Eigen Haard <i>(Maximaal) twee weken: gemotiveerde toelichting Eigen Haard</i>
2 februari 2016	Gemotiveerde toelichting bij Huurdersorganisatie en definitieve besluitvorming Eigen Haard

Samenvatting

De kaders van de portefeuillestrategie bestaan globaal uit 4 hoofdthema's. Per thema zijn de uitgangspunten benoemd die Eigen Haard nastreeft met haar portefeuille. Deze uitgangspunten worden in deze notitie verder toegelicht.

Huurbeleid: betaalbare woningen en passend bij het inkomen

- 1. Huursom benutten, vooral door de jaarlijkse huurverhoging**
De jaarlijkse wettelijk voorgeschreven maximale stijging huursom wordt benut. In eerste instantie met de jaarlijkse huurverhoging. Dit betekent dat de huur veel minder, en soms zelfs negatief, wordt geharmoniseerd bij vrijkomende woningen. De huidige verdeling van de huurklassen van het bezit wordt hiermee zoveel mogelijk in stand gehouden.
- 2. Differentiatie jaarlijkse huurverhoging middels staffels binnen**
Huurverhoging afhankelijk van het percentage maximaal toegestane huur van de woning. Goedkope woningen krijgen een hogere huurverhoging en duurdere woningen een lagere of geen huurverhoging.
- 3. Huursomneutraal harmoniseren**
Huursom totale portefeuille na nieuw huurharmonisatiebeleid mag niet stijgen of dalen, wel onderling verschuivingen omhoog en omlaag. Hele goedkope woningen worden daarmee nog wel positief geharmoniseerd. Aan de andere kant wordt een klein deel van het bezit dure woningen negatief geharmoniseerd.
- 4. Gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging (+4%)**
Inkomensafhankelijke huurverhoging wordt doorgevoerd/voortgezet. De zogenaamde scheefhuurders kunnen bij ons blijven huren, maar zullen wel een huur moeten gaan betalen die meer past bij het inkomen.

Toewijzingsbeleid: passend en betaalbaar toewijzen

- 5. Passend toewijzen: 100% huurtoeslagontvangers woning € 575/618**
Alle woningen worden in principe passend toegewezen aan de BBSH doelgroep 1 en 2 p.s.h.h. < € 575 en meerpersoons h.h. < € 618.
- 6. Dure SH segment € 618-710 passend toewijzen (betaalbaar en wettelijk toegestaan)**
Dure sociale segment zetten we in voor BBSH + en de gezinnen met een laag middeninkomen € 34.000-€ 39.000.
- 7. Vrije sector huur aanbieden aan middeninkomens tot € 43.000/€ 50.000**
Vrije sector huurwoningen tot maximaal €850/€1000 wordt exclusief aangeboden voor middeninkomens tot max. € 43.000/€ 50.000, naar huur en inkomen gedifferentieerd per gemeente. Daarbij zo veel mogelijk sturen op doorstroming van middeninkomens uit de sociale huur.

Vijvers: kleinere en meer doelmatige vijvers

- 8. Herijken vrije sectorhuurvijver: liberaliseren woningen met markthuur € 710-1000**
Maximaal 10% vrij sector huurwoningen in portefeuille, gedifferentieerd naar gemeente. Zo veel mogelijk sturen op betaalbare vrije sector huur voor de doelgroep.
- 9. Herijken verkoopvijver: Minder en minder kleine woningen verkopen uit bestaande voorraad.**
De bestaande verkoopvijver wordt kleiner en (op termijn) aangevuld met duurdere woningen. Een kleinere verkoopvijver betekent meer betaalbare huurwoningen in de voorraad.

Vastgoed: woningen van goede kwaliteit en passend bij de vraag

- 10. Verbeteren energie-labels en toegankelijkheid**
Slechte labels en fysieke toegankelijkheid bezit wordt verbeterd.
- 11. Nieuwbouw nieuw concept: goedkoper, kleiner en soberder**
Er wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is ook kleinere en goedkopere woningen te bouwen, welke aansluiten op de behoefte. Dat betekent ook soberder en meer gestandaardiseerd bouwen.

Aanleiding voor deze notitie

Eigen Haard is al enige tijd bezig met het proces rondom de nieuwe portefeuillestrategie. We hebben onderzocht wat de woonbehoefte is in onze bezitsgemeenten door middel van uitgebreid woningmarktonderzoek. We hebben eerst bekeken wat we willen met de vastgoedportefeuille, om daarna te bepalen, en door te rekenen, wat we kunnen en mogen.

Intern hebben we het afgelopen jaar ons beeld en oordeel gevormd over de richting van onze portefeuillestrategie. Ook hebben wij onlangs middels presentaties Alert meegenomen in onze uitgangspunten. Uiteraard horen wij ook graag of de algemene lijn van deze portefeuillestrategie wordt gedeeld door onze stakeholders, waaronder onze Huurdersvereniging.

Deze notitie dient om de inzichten ten aanzien van de te voeren portefeuillestrategie, waar we afgelopen tijd intern consensus over hebben verkregen, ook met Alert te bespreken en in het verlengde daarvan een gekwalificeerd advies te vragen. Na deze stap zal Eigen Haard ook nog een integraal stuk opstellen ('dé Eigen Haard portefeuillestrategie 2016-2020') dat ook geschikt is voor interne en externe communicatie.

Proces en inhoud op hoofdlijnen

In het najaar van 2014 zijn we begonnen met het in kaart brengen van de woonbehoeften in onze regio. In de eerste helft van 2015 hebben we deze behoefte en het door ons gewenste 'antwoord' in termen van woningaanbod besproken.

Uit ons woonbehoefteonderzoek bleek dat er in vergelijking met onze huidige woningportefeuille gemiddeld behoefte is aan een goedkopere mix in de sociale huur en meer vrije sector huur (vooral in het middensegment tot €1.000), aan meer woningen met lift, en aan kleinere woningen. Hiernaast de huidige verdeling binnen onze woningportefeuille met in de kolom daarnaast de behoefte uit het onderzoek.

Portefeuille - kenmerken	Segmenten	Huidig	Behoefte
huurklasse	Goedkoop (tot € 465)	34%	43%
	Betaalbaar 1 (€ 465-577)	32%	25%
	Betaalbaar 2 (€ 577-618)	11%	9%
	Dure sociale huur (€ 618-710)	18%	10%
	Vrije sector modaal (€710-1000)	4%	10%
	Vrije sector duur (vanaf €1000)	1%	2%
woningtype	EGW	22%	29%
	MGW zonder lift	56%	36%
	MGW met lift	22%	35%
oppervlakte	<60m ²	32%	44%
	60-80 m ²	44%	39%
	>80m ²	24%	17%

Het stakeholdersonderzoek dat we in het kader van de nieuwe ondernemingsstrategie hebben uitgevoerd bevestigde dit beeld. Belangrijke uitkomsten uit dit onderzoek zijn:

- Betaalbaarheid is belangrijkste
- Veel en sober bouwen
- Ongedeelde stad en regio garanderen
- Tijdelijke huurcontracten aanbieden
- Inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn geoorloofd
- Woningkwaliteit huurprijs met elkaar in lijn brengen
- Verantwoordelijkheid voor leefbaarheid delen met bewoners
- Energiezuinig gedrag belonen
- Monumenten behouden (niet ten koste van alles), met hogere huren

Deze inzichten leidden tot de volgende uitgangspunten en hoofdlijnen voor de nieuwe portefeuillestrategie.

Huurbeleid

- Focus op < €618, daartoe beperking huurharmonisatie tot € 618 i.p.v. 710
- Vrije sector huur naar 10% (voor middeninkomens-doelgroep)
- Vergroten aandeel sociale huur in mix van sociaal/vrij/koop
- Accepteren dat goedkoop afneemt mede met oog op relatieve woonlastenverhoging door huurtoeslag (maar wel allerlaagste inkomens...)
- Inzetten op en experimenteren met flex- en friendscontracten

Vastgoedbeleid

- Behoud 55.000 woningen
- Richting nieuwbouw aantallen van voor de crisis (1.000 inclusief koop)
- Behouden BOG t.b.v. gemengde wijken
- Behouden oppervlakte-mix, verdiepingsslag naar aantal kamers
- Herijken verkoopvijver o.b.v. gekozen benadering en t.a.v. VSH en "spikkelbeleid" irt VVE
- Beoordelen impact nieuwe ontwikkelingen zoals woon-coöperatie
- Ontwikkelen nieuw huisvestingsconcepten
- Differentiatie: ook goedkoop, klein, prijs/prestatie, levensduur-kwaliteit
- Standaardisatie: verlagen kostprijs en mogelijk maken industrialisatie
- Innovatie: focus op levensduurkosten i.c.m. verduurzaming

In mei 2015 sloten Aedes en de Woonbond het zogenaamde 'Sociaal huurakkoord'. In dit voorstel, dat door minister Blok werd overgenomen, wordt de maximale huurverhoging per corporatie beperkt tot inflatie + 1%, inclusief harmonisatie en liberalisatie. Dit akkoord heeft belangrijke gevolgen voor ons huurbeleid en ons investeringsvermogen. Anderzijds had het, juist door de beperkingen die het ons oplegt, een versnellend effect op onze discussie. In de eerste helft van 2015 werd door de wetgever ook het passend verhuren vanaf 2016 aangekondigd, een maatregel met grote impact op de toewijzing en het te voeren huurbeleid, maar hij lag wel min of meer in lijn met onze nieuwe portefeuillestrategie.

Eigen Haard constateerde al snel dat, door de wettelijke verplichting passend toe te wijzen per 1 januari 2016 en de begrenzing van de huursom op inflatie + 1%, onze portefeuille (grotweg) 'stolt' qua huurprijsklassen. De behoefte aan een verschuiving in vastgoedtypen, woninggrootte en energielabels blijft overeind. Ook blijft verversing van portefeuille noodzakelijk. Daarnaast hebben we de doelstelling van 10% vrije sector huur nog niet bereikt en gaan we daarom door met toevoegen.

Op dit moment is allerminst zeker dat de huursom in 2016 in gaat. De geluiden vanuit het ministerie BZK zijn dat de huursom waarschijnlijk pas in 2017 in gaat. Ondanks deze onzekerheid wil Eigen Haard toch gewoon vasthouden aan de uitgangspunten van de portefeuillestrategie en deze per 2016 van kracht laten zijn.

Opbouw notitie

Binnen de portefeuillestrategie onderscheiden we een aantal thema's, waaronder huurbeleid/huurprijsklassen, toewijzingsbeleid ('passend'), herijken van vijvers voor verkoop en liberalisatie, en vastgoedbeleid (transformatie van de portefeuille naar woningtype, kwaliteit, energetische kwaliteit, oppervlakte door onze vastgoedactiviteiten / ingrepen in de portefeuille).

In deze notitie komen de belangrijkste uitgangspunten en principes rondom de portefeuillestrategie puntsgewijs volgens bovengenoemde 'brokken' aan bod.

Huur: betaalbare woningen en passend bij het inkomen

1. Huursom benutten, vooral door de jaarlijkse huurverhoging

De jaarlijkse wettelijk voorgeschreven maximale stijging huursom wordt benut. In eerste instantie met de jaarlijkse huurverhoging. Dit betekent dat de huur veel minder, en soms zelfs negatief, wordt geharmoniseerd bij vrijkomende woningen. De huidige verdeling van de huurklassen van het bezit wordt hiermee zoveel mogelijk in stand gehouden

Begin juni sloten Aedes en de Woonbond het zogenaamde 'Sociaal huurakkoord'. In dit voorstel, dat door minister Blok is overgenomen, wordt de maximale huurverhoging per corporatie beperkt tot inflatie + 1%, inclusief harmonisatie en liberalisatie. De minister had het voornemen om de huursom per 1 januari 2016 in te laten gaan. Overigens is op dit moment allerminst zeker dat dit tijdig lukt en is de kans dat de huursom een jaar wordt uitgesteld zeker aanwezig.

Ten opzichte van ons huidig huurbeleid betekent de maximaal toegestane huursom een sterke vermindering van onze huurinkomsten. Eigen Haard heeft daarom uitgesproken in ieder geval de toegestane huursom van inflatie + 1% jaarlijks maximaal te willen benutten.

Elke corporatie kan zelf de keuze maken hoe invulling te geven aan de huursombenadering, mits de spelregels maar gevolgd worden, zoals verwoord in de reactie van minister Blok van 3 juli jl. op het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. Grofweg betekent dat een huursommaximalisatie op woningportefeuilleniveau van inflatie + 1%, met een maximale huurstijging bij de jaarlijkse huurverhoging op individueel woningniveau van +2,5%. De eerste verhuring van nieuwbouw (incl. aankoop) valt niet in de huursom, huurverhoging na renovatie valt niet in de huursom, en huurverhoging van reeds geliberaliseerde woningen valt niet in de huursom, de rest in principe wel.

Eigen Haard pleit ervoor om de huursom zo veel als mogelijk met de jaarlijkse huurverhoging te realiseren, omdat het makkelijker uitvoerbaar is en minder risico kent op onder/overschrijding van de huursom dan via het sturen op (minder voorspelbare) mutaties. Daarnaast is een positief gevolg van deze benadering dat de verschillen tussen zittende huurders en nieuwe huurders kleiner worden. Waar zittende huurders in het verleden door wettelijk begrensde maximale huurverhogingspercentages meer ontzien werden dan nieuwe huurders, wordt de 'pijn' van huurverhogingen in de huursombenadering eerlijker verdeeld over de zittende en nieuwe huurders.

Een belangrijke consequentie van deze benadering is dat we vergeleken met het oude beleid minder, en in bepaalde gevallen helemaal niet meer, gaan harmoniseren. En dat zorgt er voor dat de huidige verdeling van huurklassen in grote lijnen ook de toekomstige verdeling wordt. Dat zou volkshuisvestelijk gezien een goede zaak zijn. Uit de tabel hieronder blijkt dat de huidige portefeuilleverdeling naar huurprijsklassen vrij dicht bij de wensportefeuille o.b.v. de behoefte ligt.¹

segmenten	Huidige PF	Behoefte
Goedkoop (tot €465)	35%	43%
Betaalbaar 1 (€ 465 tot 577)	32%	25%
Betaalbaar 2 (€ 577 tot 618)	11%	9%
Dure sociaal (€618 tot 710)	17%	10%
Vrije sector modaal (€710-1000)	4%	10%
Vrije sector duur (vanaf €1000)	1%	2%

De toekomstige portefeuille strategie wordt echter niet alleen bepaald door de volkshuisvestelijke behoefte. De huidige portefeuille, de invloed van de nieuwe woningwet, de afspraken met stakeholders en de financiële mogelijkheden van Eigen Haard om af te wijken van de behoefte bepalen de keuzes voor de portefeuillestrategie. Eigen Haard heeft daarom uiteindelijk een zg haalbare wensportefeuille naar huurklassen bepaald die op onderdelen afwijkt van de behoefte portefeuille.

¹ Grofweg geldt dat ook op gemeenteniveau de huidige verdeling van huurklassen redelijk overeenkomt met de vraag in de betreffende gemeente. Omdat in sommige gemeente de afwijking tov de vraag toch net iets groter is, zullen we (met dezelfde uitgangspunten als op portefeuilleniveau) in 2016 het huurbeleid op gemeenteniveau verder verfijnen. Dit kan concreet betekenen dat we in sommige gemeenten net iets meer (negatief) harmoniseren.

Portefeuille verdeling Huidig, Beleid, Behoeftte en Haalbaar

	Huidig PF	Huidig beleid	Behoeftte PF	Haalbare wens PF
tot 466	35%	20%	43%	30%
tot 577	32%		25%	30%
tot 618	11%	33%	9%	15%
tot 710	17%	32%	10%	15%
tot 1000	4%	11%	10%	10%
>1000	1%	4%	2%	0%

In de tabel zie je de huidige woningportefeuilleverdeling naar huurklassen, daarnaast de verdeling die na ca. 10 jaar zou ontstaan o.b.v. ons huidig huurbeleid, daarnaast de behoefte, en daarnaast de 'haalbare' wensportefeuille.

Het belangrijkste verschil tussen de behoefteportefeuille en de haalbare wensportefeuille is het aandeel goedkoop (tot € 465) en het aandeel dure sociale huur (€ 618 - € 710). Het aandeel goedkoop is binnen de wensportefeuille (30%) een stuk kleiner dan de volkshuisvestelijke behoefte (43%). Echter, de mutatiegraad in het goedkope segment ligt circa 1,5 maal hoger dan in andere segmenten sociale huur. Hierdoor is de verwachting dat het aandeel vrijkomende woningen in het goedkope segment tussen de 40% en 45% ligt, en daarmee conform behoefte is. Overigens komt het totaal aandeel goedkoop en betaalbaar (< € 618) in de wensportefeuille zo goed als overeen met het aandeel van de volkshuisvestelijke behoefte.

Het aandeel dure sociale huur (€ 618 – € 710) is in de behoefte portefeuille 5% kleiner dan in de haalbare wensportefeuille. Het belangrijkste argument om dit aandeel toch op 15% vast te zetten i.p.v. 10% is het feit dat we bewust een deel van de middeninkomens in de sociale huur willen toewijzen. Op basis van de betaalbaarheidsnormen van het Nibud blijkt dat stellen en gezinnen tussen de € 34.000 en € 39.000 geen vrije sector huur kunnen betalen, maar alleen een sociale huurprijs. Meer hierover onder H2: toewijzing.

Tot slot, het verschil tussen de behoefteportefeuille en de haalbare wensportefeuille in aandeel goedkoop (tot € 465) en het aandeel dure sociale huur (€ 618 - € 710) heeft ook te maken met de financiële (on)mogelijkheid om extra af te toppen om aan de behoefte te voldoen, en met het gegeven dat de huidige portefeuille grotendeels 'stolt' (het principe van 'wensportefeuille = huidige portefeuille').

Het vrije sector huur topsegment > € 1.000 wordt in de wensportefeuille op 0 (nul) gezet, ondanks een kleine behoefte. Het belangrijkste argument hiervoor is dat Eigen Haard bewust een bovengrens wil stellen in de vrije sector huur die betaalbaar is voor onze doelgroep tot € 50.000. Dit betekent dus concreet dat we geen nieuwe woningen > € 1.000 toevoegen en een deel van ons huidig bezit in dat segment verkopen of aftoppen op € 1.000.

Al met al kan geconcludeerd worden dat de verdeling in huurklassen van huidige portefeuille hierdoor dicht bij haalbare wensportefeuille komt.

2. Differentiatie jaarlijkse huurverhoging middels staffels binnen

Huurverhoging afhankelijk van het percentage maximaal toegestane huur van de woning. Goedkope woningen krijgen een hogere huurverhoging en duurdere woningen een lagere of geen huurverhoging.

3. Huursomneutraal harmoniseren

Huursom totale portefeuille na nieuw huurharmonisatiebeleid mag niet stijgen of dalen, wel onderling verschuivingen omhoog en omlaag. Hele goedkope woningen worden daarmee nog wel positief geharmoniseerd. Aan de andere kant wordt een klein deel van het bezit dure woningen negatief geharmoniseerd.

Binnen de huursom kan er naar eigen inzicht worden gedifferentieerd met de jaarlijkse huurverhoging, en/of met de harmonisatie; de huur kan worden verhoogd, of niet, of zelfs worden verlaagd, zo lang het totale effect per saldo per jaar maar binnen het huursomplafond blijft. Eigen Haard wil deze mogelijkheid benutten.

Eigen Haard wil de prijs-kwaliteit verhouding meer in balans brengen door toepassing van een staffel binnen de jaarlijkse huurverhoging; Woningen met een laag percentage maximaal redelijk krijgen een hogere huurverhoging en woningen met een hoog percentage maximaal redelijk krijgen een lagere huurverhoging. Eventueel kunnen we nog een extra staffel invoeren, want het is 'eerlijker' om meer(dere) staffels te hanteren, echter daarmee zou de uitvoering ook complexer worden.

Eigen Haard wil beperkt het instrument van huurharmonisatie inzetten om te sturen op object en subject. Aangezien de huursom vooral door de jaarlijkse huurverhoging gerealiseerd wordt, moeten de harmonisaties per saldo een neutraal effect hebben. Dit noemen we 'huursomneutraal harmoniseren'². Het ziet er naar uit dat ook liberalisaties (huursprong van sociale huur naar vrije sector huur) binnen de huursom vallen. De positieve harmonisaties bestaan enerzijds uit woningen die naar de vrije sector gaan. Anderszijds staan we positieve harmonisatie toe bij mutatie van woningen met een erg laag percentage maximaal redelijk, omdat dit segment de ergste disbalans in prijs-kwaliteitverhouding heeft.

Met de positieve harmonisaties ontstaat 'ruimte' voor negatieve harmonisaties, of zelfs directe huurverlaging. Eigen Haard wil dit toepassen voor (een deel van) de woningen uit het 'dure sociale huur' segment (€ 618-710), omdat we al een klein overschot hebben in dit segment ten opzichte van de behoefte, en omdat dit segment de grootste betaalbaarheidsrisico's kent. Dat was al zo, maar is door het verplicht passend toewijzen deels nog verslechterd³ voor de BBSH+ doelgroep.

Negatieve harmonisatie of directe huurkorting willen we het liefst specifiek toepassen voor die doelgroepen waarvan bekend is dat er betaalbaarheidsissues bestaan, zoals grote gezinnen (uit de primaire doelgroep), die momenteel een woning huren in het dure sociale huursegment. Momenteel is Eigen Haard bezig, samen met Alert, met een inventarisatie van doelgroepen die mogelijk in aanmerking komen voor negatieve harmonisatie cq maatwerk.

Tot slot, er zijn nog meer varianten denkbaar binnen het principe van huursomneutraal differentiëren / harmoniseren, maar we moeten ook kritisch blijven nadenken over de praktische uitvoerbaarheid. Elk maatwerk maakt de uitvoering complexer.

4. Gebruik maken van inkomensafhankelijke huurverhoging (+4%)

Inkomensafhankelijke huurverhoging wordt doorgevoerd/voortgezet. De z.g. scheefhuurders kunnen bij ons blijven huren, maar zullen wel een huur moeten gaan betalen die meer past bij het inkomen.

Minister Blok heeft 3 juli aangekondigd om toch een inkomensafhankelijke component in de huursombenadering te willen inbouwen, specifiek om scheefwoners te stimuleren om door te stromen uit de sociale huur. Er wordt een maximale boveninflatoire huurverhoging genoemd van +4% voor inkomens boven de € 39.000 (Monasch grens), waarbij het inkomen elke 5 jaar opnieuw wordt getoetst. Deze extra huurverhoging komt buiten de huursom te vallen, maar wordt wel verbonden aan een investeringsverplichting, die is vastgelegd in prestatie-afspraken met de lokale stakeholders.

Eigen Haard heeft een aanzienlijk aandeel inkomens boven de € 39.000 in haar sociale huurvoorraad, zo'n 20-25%. Eigen Haard (h)erkent net als de gemeenten in ons werkgebied het belang van een goede dynamiek binnen de regionale woningmarkt, daarbinnen de beschikbaarheid van de sociale voorraad voor de Daeb doelgroep, en doorstroming van de niet-Daeb doelgroep en wil mede daarom gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ons uitgangspunt is dat iedereen kan blijven huren, maar wel huur betaalt naar draagkracht/inkomen. Uiteindelijk hopen we wel dat door de inkomensafhankelijke huurverhoging én het bieden van een goed betaalbaar aanbod in de vrije sector huur, huurders met een hoger inkomen doorstromen en een sociale huurwoning achterlaten.

² Vanwege het feit dat onlangs vanuit BZK werd aangegeven dat de huursom een jaar wordt uitgesteld, zal er geen beperking meer zijn om positief te harmoniseren en vervalt daarmee het principe van 'huursomneutraal harmoniseren' in 2016. Eigen Haard stelt daarom voor om specifiek in 2016 nog wel te harmoniseren, maar veel beperkter dan in het huidige huurbeleid. Hiermee zorgen we er - ondanks de harmonisatie - toch voor dat we volgens de principes van de portefeuillestrategie verhuizen, namelijk de huidige huurklassen in stand houden en daarmee voldoende passend en betaalbaar aanbod aanbieden.

³ Passend toewijzen volgens de wet betekent dat de BBSH doelgroep voor 95% moet worden toegewezen onder de €618 (huurtoeslaggrens voor 3 of meer persoonshuishoudens) of zelfs €575 (huurtoeslaggrens voor 1 en 2-persoonshuishoudens). De BBSH+ doelgroep (inkomens behorende tot de Daeb doelgroep, tot €34.911, maar geen huurtoeslagontvangers) wordt door voorrang van de BBSH doelgroep praktisch uitgesloten uit de huurtoeslag segmenten en is daarmee automatisch aangewezen op de dure sociale huur €618-710.

Toewijzing: passend en betaalbaar toewijzen

5. Passend toewijzen: 100% huurtoeslagontvangers in woning € 575/618

Alle woningen worden in principe passend toegewezen aan de BBSH doelgroep 1 en 2 p.s.h.h. < € 575 en meerpersoons h.h. < € 618.

6. Dure sociale huur segment € 618-710 passend toewijzen (betaalbaar en wettelijk toegestaan)

Dure sociale segment zetten we in voor BBSH + doelgroep en de gezinnen met een laag middeninkomen € 34.000-€ 39.000

Door de sterk verminderde mogelijkheden om te harmoniseren, zorgt de maximale huursom er voor dat de streefportefeuille heel erg in de buurt komt van de huidige portefeuillevordering naar huurprijsklassen. De uitdaging is dan om bij mutaties vanuit deze portefeuillevordering recht te doen aan de verschillende toewijzingscriteria, waaronder de wettelijke ruimte en de passendheidstoets.

Passend toewijzen volgens de wet betekent dat de BBSH doelgroep voor minimaal 95% moet worden toegewezen in woningen met een huur onder de €618 (huurtoeslaggrens voor 3 of meer persoonshuishoudens) of €575 (huurtoeslaggrens voor 1 en 2-persoonshuishoudens). Eigen Haard kiest er voor om in principe 100% passend toe te wijzen. 100% toewijzing in plaats van 95% toewijzing betekent een iets verbeterde betaalbaarheid voor de BBSH doelgroep, maakt de uitvoering voor ons makkelijker, en voorkomt onnodige discussies achteraf met de toezichthouders.

Het passend toewijzen houdt ook in dat de slaagkans van de verschillende doelgroepen dicht bij elkaar komen. We hebben onderzocht wat de omvang is van onze woningzoekende doelgroepen van beleid, wat voor hen betaalbaar is (samen met Nibud) en wat hun slaagkansen zijn. In onze (financieel 'haalbare' streefportefeuille proberen we zo veel mogelijk recht te doen aan de verschillende toewijzingscriteria, waaronder de wettelijke ruimte en de gelijke slaagkansen. Bovendien moeten we dit realiseren met een woningportefeuille waarbij we zo doelmatig mogelijk willen verhuren en met een zo goed mogelijke prijs-kwaliteitverhouding. Hierin maken we keuzen, en e.e.a. leidt tot de volgende opbouw van de wensportefeuille:

Huurklasse	Haalbare wens PF
tot 466	30%
tot 577	30%
tot 618	15%
tot 710	15%
tot 1000	10%
> 1000	0%

Kortom, onze haalbare wensportefeuille komt dicht bij de omvang en behoefte van onze doelgroep en houdt rekening met de passendheidseisen en daarmee de slaagkans.

Het dure sociale huursegment € 618 – € 710 wordt dus passend toegewezen aan de BBSH + doelgroep. Vanuit betaalbaarheidsoogpunt zouden dat dan voornamelijk eenpersoonshuishouden moeten zijn. We zien nu dat bij een deel van de middeninkomens de vrije sector huur niet betaalbaar is. Het gaat dan voornamelijk om lage middeninkomens € 34.000 - € 39.000 met kinderen. Eigen Haard wil ook gebruik maken van de tijdelijke extra ruimte beleidsruimte om middeninkomens toe te wijzen in de sociale dure sociale huur, die onlangs middels een motie is aangenomen door de Tweede Kamer (zg Monasch 10%).

In het verleden maakten we al in beperkte mate gebruik van de al bestaande 10% vrije ruimte om inkomens > € 34.000 in een sociale huur woning te huisvesten. Het ging hier voornamelijk om SV urgenten. Dit zetten we beperkt door.

Samengevat zetten we de dure sociale huur € 618 - 710 dus in voor:

- Gezinnen met lage middeninkomens € 34.000 – € 39.000 (10% 'Monasch')
- Inzetten voor eenpersoons huishoudens BBSH + (Dit is een eigen wens)
- Beperkt inzetten voor SV urgenten met een inkomen >€ 34.000 (dit is de 10% 'Europa' groep).

7. Vrije sector huur aanbieden aan middeninkomens tot € 43.000/€ 50.000

Vrije sector huurwoningen tot maximaal €850/€1000 worden exclusief aangeboden voor midden inkomens tot max. € 43.000/€ 50.000, naar huur en inkomen gedifferentieerd per gemeente. Daarbij wordt zoveel mogelijk gestuurd op doorstroming van middeninkomens uit de sociale huur.

Huishoudens met een middeninkomen tussen de €34.950 en de €50.000 vallen in onze woningmarktregio vaak tussen de wal en het schip; het inkomen is te hoog voor de sociale huur, en in veel gevallen te laag voor een koopwoning. Voor de inkomens tussen €34.950 en 39.000 is een noodverband aangelegd in de vorm van tijdelijke toewijzingsruimte (5 jaar) in de sociale huur, via de motie Monasch. De rest is vooral aangewezen op het zgn. middensegment vrije sector huur € 710-1.000. Ondanks dat er de laatste jaren door diverse partijen middensegment wordt toegevoegd (eigenlijk alleen in Amsterdam) is er nog steeds een tekort aan dit soort woningen in onze regio. We zijn al een aantal jaar bezig om een vrije sector huur portefeuille op te bouwen om dit gat te vullen.

Uit onze analyses van de vrije sector huur verhuringen blijkt dat ca. de helft van ons middensegment aan de doelgroep €34.950-50.000 wordt toegewezen. We willen in onze nieuwe portefeuillestrategie nog meer dan voorheen sturen op een passende toewijzing aan (alleen) de middeninkomens, door ons middensegment exclusief aan deze doelgroep toe te wijzen, in plaats van alleen voorrang in de toewijzing. We lopen daarmee wellicht een iets groter debiteurenrisico en/of leegstandsrisico, maar vergroten de slaagkans van middeninkomens in ons vrije sector huur aanbod. We zetten het middensegment gedifferentieerd in: het 'lage' middensegment € 710-850 voor inkomens tussen €39.000-43.000, én voor de 1-persoonshuishoudens met een inkomen tussen €34.950-39.000 '(want betaalbaar voor deze groep), en we zetten het 'hogere' middensegment € 850-1.000 in voor inkomens tussen €43.000-50.000.

Naast differentiatie op betaalbaarheid willen we differentiëren naar gemeente, op basis van de beschikbaarheid van alternatieven gezien het inkomen. De leencapaciteit (Nibud) voor een hypotheek verschilt per inkomen, en de beschikbaarheid gemeten naar de gemiddelde prijs van het koopaanbod verschilt per gemeente. Een inkomen van €50.000 heeft alternatieven in de koop tot ca. €250.000, en een inkomen van €43.000 tot ca. €180.000.

Koopwoning een alternatief?		
Gemeente	Inkomens € 43.000 - € 50.000	Inkomens vanaf € 50.000
	Koopwoning € 180.000	Koopwoning € 250.000
Amsterdam		
Amstelveen		
Regio		

Over het algemeen is het koopaanbod in de regiogemeenten gemiddeld meer toereikend voor inkomens tot €43.000 dan in Amsterdam en Amstelveen. Wij menen dat de inkomensgrens van onze middensegment doelgroep in Amsterdam en Amstelveen moet reiken tot € 50.000. In onze andere werkgemeenten heeft de groep € 43.000-50.000 wel alternatieven, en kan de grens €43.000 zijn. De koppeling aan betaalbaarheid bepaalt mede hoe ons gedifferentieerde vrije sector huur aanbod per gemeente er uit moet zien: liefst minder 'hoog' middensegment (€ 850 – 1.000) in de regio, maar wel in Amsterdam en Amstelveen.

Een extra motivatie voor de inzet van ons middensegment is het stimuleren van doorstroming uit de sociale huur. Daartoe krijgen de doorstromers uit de sociale huur voorrang in ons middensegment. De sociale huurwoning die wordt achtergelaten wordt op haar beurt weer passend verhuurd aan een Daeb doelgroep.

De passende toewijzing van ons middensegment betekent net als in de sociale huur een combinatie van betaalbaar en doelmatig, dat wil zeggen een markthuur tussen de €710-1.000, zonder af te hoeven toppen op deze huur. Passende toewijzing vereist ook een passend aanbod. Daarover meer in het volgende hoofdstuk over de vijvers.

3. Vijvers: kleinere en meer doelmatige vijvers

8. Herijken vrije sector huurvijver: liberaliseren woningen met markthuur € 710-1000

Maximaal 10% vrij sector huurwoningen in portefeuille, gedifferentieerd naar gemeente. Zo veel mogelijk sturen op betaalbare vrije sector huur voor middeninkomens.

In het voorgaande hoofdstuk hebben we omschreven aan welke groep we de vrije sector huur portefeuille willen verhuren. Passende toewijzing vereist een passend aanbod tot op gemeenteniveau. Tegelijkertijd speelt de wettelijk vereiste scheiding naar DAEB en niet-DAEB die in 2017 een harde knip maakt tussen de sociale huur en vrije sector huur portefeuilles. Dat maakt het werken met een grote liberalisatievijver van circa 12.000 woningen zoals we dat tot nu toe deden niet meer mogelijk is. Dat heeft tot gevolg dat de vijver een stuk kleiner wordt en de groei naar de beoogde 10% aanmerkelijk trager verloopt.

We hebben de benodigde omvang van de portefeuille bepaald op 10%, circa 5.500 woningen. De doelstelling 10% vrije sector huurwoningen kent een specifieke onderverdeling over de gemeenten en is afhankelijk van de vraag:

<u>Gemeenten</u>	<u>Spreiding VSH over gemeenten</u>	<u>Aandeel VSH binnen gemeente</u>
Amsterdam	55%	8%
Amstelveen	25%	13%
Uithoorn	9%	12%
Aalsmeer	6%	12%
Ouder-Amstel	5%	16%
Landsmeer	1%	4%
Totaal VSH gemeenten	100%	

Daarnaast willen we een vrije sector huur portefeuille die doelmatig te verhuren is. Doelmatig is als woningen binnen onze hele portefeuille met een markthuurlindicatie tussen € 710 - € 1.000, en afdoende WWS punten om deze woningen te kunnen liberaliseren (> 146 punten). Tevens wordt rekening gehouden met selectie op complexniveau, optimalisatie gezocht aangaande homogeniteit, (oudere) bouwjaarklassen en mutatiegraden. Een deel daarvan bevindt zich reeds in de vrije sector huur portefeuille. We selecteren vanuit de sociale huur portefeuille⁴ voldoende woningen om op termijn op 10% uit te komen.

9. Herijken verkoopvijver: Minder en minder kleine woningen verkopen uit bestaande voorraad.

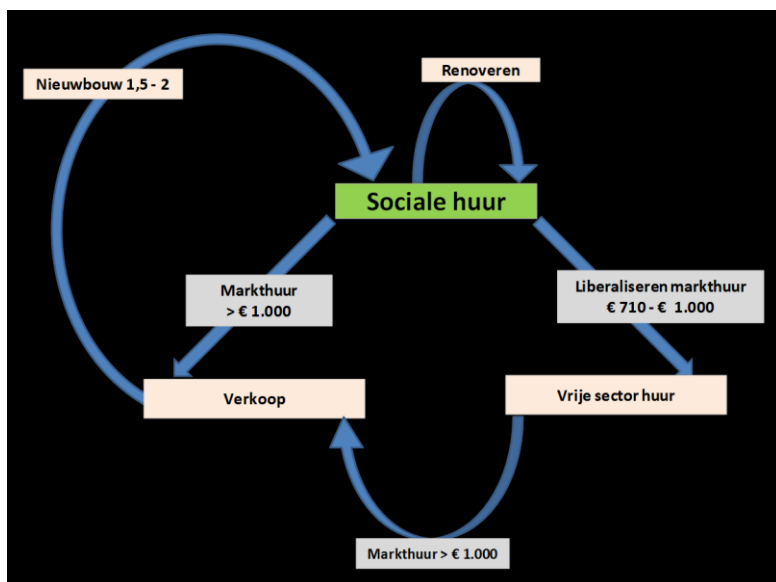
De bestaande verkoopvijver wordt kleiner en (op termijn) aangevuld met duurdere woningen. Een kleinere verkoopvijver betekent meer betaalbare huurwoningen in de voorraad.

Onze huidige verkoopvijver is nog ingericht op - in kooptermen- betaalbaar aanbod. Dat zijn derhalve vaak de wat kleinere woningen in ons bezit die we met de nieuwe portefeuillestrategie in onze voorraad willen houden. De volkshuisvestelijke behoefte aan doelmatig te verhuren woningen is daarin leidend. We verkopen bij voorkeur vanuit huisvestingsargumentatie gedifferentieerde opbouw aanbod huur in buurt/wijk, afspraken met stakeholders of om een doelmatiger portefeuille te bereiken. Liever minder verkopen met een hoge opbrengst dan veel verkopen met lage opbrengst. Verkoop vanuit financieel oogpunt wordt alleen gedaan indien noodzakelijk voor Eigen Haard. Nb de volkshuisvestelijke behoefte aan doelmatig te verhuren woningen is leidend. We hebben in ons bezit woningen met een markthuur > € 1.000, het zogenoemde topsegment. Dit segment kunnen we niet aanbieden aan onze doelgroepen zonder (ruime) huurkorting te verstrekken. Deze woningen komen daarmee in aanmerking voor de nieuwe verkoopvijver.

Eigen Haard wil een minimale omvang behouden van 55.000 huurwoningen. Daarnaast dwingt regelgeving voortvloeiende uit de woningwet woningcorporaties om subject en object zo doelmatig mogelijk te "matchen", zeker in de niet-Daeb tak (commerciële rendementen zijn de toetssteen). Kijkende naar onze voorraad en de doelgroepen die we willen bedienen wordt het verstandig geacht

⁴ Eigen Haard beschikt over ruim voldoende potentiële vrije sector huurwoningen, bijna de helft van alle woningen in exploitatie (circa 27.000) zijn op basis van de wws punten te liberaliseren. Er dan ook geen noodzakelijk tot nieuwbouw / acquisitie ten behoeve realiseren VSH doelstelling.

om het minder doelmatig vastgoed te desinvesteren, aangezien hier per definitie huurkorting op zal worden verstrekt bij verhuring aan benoemde doelgroepen (inkomens tot maximaal € 50.000). Bijkomend effect van verkoop van het topsegment is het kunnen realiseren van vervangende huisvesting welke passender is voor de benoemde doelgroepen met een factor groter 1 (bij voorkeur factor 1,5 – 2)⁵. Hieronder een figuur waarin wordt geïllustreerd hoe tegen de verversing en doelmatigheid verhuren kan worden aangekeken. De basis hierin is onze sociale huur voorraad, deze houden we in stand en kwalitatief op peil door renovaties. We verkopen en liberaliseren een klein deel uit de sociale voorraad. Ook uit de vrij sector huur kan een deel worden verkocht. De opbrengsten die we genereren uit verkoop zetten we zo veel mogelijk in om nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen.



5 Voorbeeld: verkoopopbrengst topsegment € 250.000, realisatie nieuwbouw SH “sober” € 140.000 = factor 1.8

4. Vastgoed: woningen van goede kwaliteit en passend bij de vraag

10. Verbeteren energie-labels en toegankelijkheid

Wegwerken slechte labels en fysieke toegankelijkheid bezit verbeteren

Energie labels woningportefeuille

Het duurzaamheidsbeleid bij Eigen Haard is er op gericht de milieubelasting van ons vastgoed te verlagen. Belangrijk hierbij is dat deze inspanningen ook een belangrijke bijdrage leveren aan het terugdringen van de energielasten en daarmee woonlasten van onze huurders.

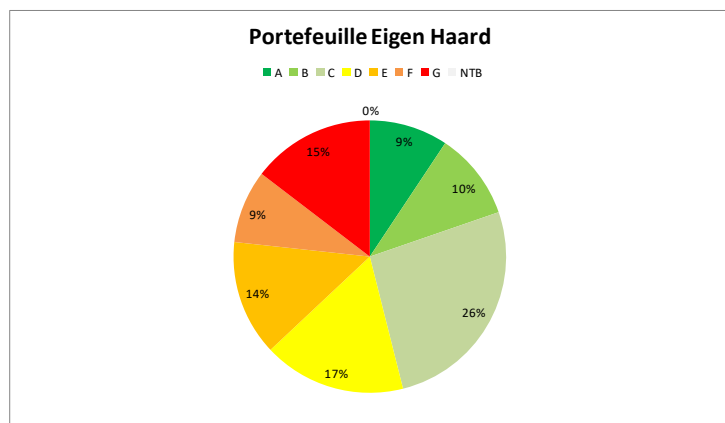
Het percentage woningen met E, F, G – labels in de portefeuille verminderen geleidelijk. Het beleid van de afgelopen jaren om het aandeel slechte energie labels weg te werken zetten we voort. Ultimo 2016 moet het aandeel verminderd zijn tot 33% of lager op basis van afgemelde en pre-labels.

De volgende aanpak wordt voorgesteld voor de komende jaren:

- Bij te renoveren en te muteren woningen realiseren we totaal minimaal 3.000 labelstappen per jaar.
- We versnellen het tempo waarin we labelstappen maken, en pakken jaarlijks 250 extra woningen aan.

We gaan onderzoeken wat er voor nodig is om in 2025 geen E, F en G labels meer te hebben. Daarvoor zal moeten worden gekeken naar aantallen, aanpak budget en capaciteit.

Verdeling Energielabels	A	B	C	D	E	F	G	NTB
Portefeuille Eigen Haard	5.176	5.754	14.619	9.383	7.603	4.816	8.098	0
	9%	10%	26%	17%	14%	9%	15%	0%



Bron: Jaarverslag Eigen Haard 2014

Toegankelijkheid woningportefeuille

Uit de behoefte analyse is tot uiting gekomen dat een groter aandeel woningen met lift binnen de woningportefeuille noodzakelijk is. De woningportefeuille bestaat nu uit ca. 22% woningen met lift toegankelijk. De behoefte bepaalt dat de portefeuille uit minimaal één derde toegankelijke appartementen zou moeten zijn opgebouwd. Deze doelstelling is echter in onze begrotingsperiode 2015-2019 niet haalbaar.

Gezien de toenemende behoefte aan toegankelijke gelijkvloerse appartementen, wil Eigen Haard zich wel meer gaan toewijden op behoud en zo nodig uitbreiding van het aandeel toegankelijke woningen en appartementen met lift in de toekomstige transformatieopgave van de portefeuille.

11. Nieuwbouw nieuw concept: goedkoper, kleiner en soberder

Er wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is ook kleinere en goedkopere woningen te bouwen, welke aansluit op de behoefte. Dat betekent ook soberder en meer gestandaardiseerd bouwen.

In het toekomstige portefeuillebeleid van Eigen Haard wordt er meer ingezet op doelmatig verhuren van het vastgoed. Er wordt naar gestreefd de huurwoning met de juiste huurstelling ook aan de daartoe aangewezen doelgroep te verhuren. Eigen Haard streeft er dan ook na om de kwaliteit van de woning in meer in overeenstemming te brengen de huur en beoogde doelgroep.

Bij nieuw te verhuren woningen wordt er in al in de op te leveren kwaliteit van de uitrusting van de woning rekening gehouden met de huurstelling van de woningen. Dit zal ook in de nieuwbouw en renovatie en prominentere rol gaan spelen.

Indien Eigen Haard de nieuwbouw en renovatie nog voor de huurtoeslaggerechtigde toegankelijk houden, dan zal de huurstelling van deze woningen onder de toeslaggrenzen van €618 en €575 opgeleverd moeten worden. Er moet dan vervolgens ook meer gestuurd moeten worden op de kwaliteit van de woning uitgedrukt in maximale gebruiksoppervlakte en kwaliteit in afwerking, uitrusting en materiaalgebruik. Dit kan bij voorkeur doormiddel van het vaststellen van maximale woningwaarderingpunten (WWS). Doel is dus om kwaliteitseisen te differentiëren naar doelgroep, huursegment en plaats c.q. stadsdeel/regio.

Eigen Haard prevaleert de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het vastgoed boven de kwaliteit van het vastgoed (waarbij we uiteraard altijd een basis kwaliteit bieden). Dit betekent voor de toekomstige portefeuille dat er voor de transformatie opgave van de portefeuille nog meer ingezet moet gaan worden op kleiner, bescheidener en doelmatiger bouwen en verbouwen. Er mag verschil in kwaliteit, uitrusting en verschijningsvorm zijn tussen de sociale, vrije sector en koopsector indien dit de betaalbaarheid ten goede komt.

In het verlengde hiervan zal Eigen Haard de mogelijkheden onderzoeken of deze opgave wellicht beter is te ondervangen door het bouwproces en de bouw van woningen te standaardiseren voor met name de sociale huurwoningen. Betaalbaar en meer budget gestuurd bouwen met voorgeschreven rendementsnormen kan, zo is de gedachte, met een meer industriële benadering van het bouwproces ondervangen worden.