

# KENGETALLEN PORETEFEUILLE STRATEGIE

In de loop van 2015 is door Eigen Haard een nieuwe Ondernemingsstrategie ontwikkelt en als uitwerking daarvan een nieuwe Portefeuille strategie. Over de Portefeuillestrategie is advies gevraagd aan Alert. Dit advies is ... uitgebracht, met een reactie van Eigen Haard op...

Om de realisering van de overeengekomen Portefeuillestrategie te kunnen controleren heeft Alert behoefte aan cijfermatige gegevens (Kengetallen). Zowel op totaal niveau, als per gemeente. Hierna volgt een overzicht van de gevraagde Kengetallen, geordend volgens de door Eigen Haard gebruikte indeling per thema.

Ook is een overzicht gemaakt van onderwerpen die door Eigen Haard nog uitgewerkt moeten worden. Als laatste zijn, ter informatie, de Samenvatting en uitgangspunten uit de adviesaanvraag bijgevoegd.

## Kengetallen/ gevraagde rapportages

### Huurbeleid

#### Rapportage over:

- totaal bezit (minimaal 55.000 woningen)
- nieuwbouw (1.000 woningen per jaar)
- aantal woningen tot € 618 (door harmonisatie daling aantal woningen > €618)
- aantal woningen sociaal, vrije sector en koop ( vergroten aandeel sociale sector)
- aantal woningen met huur < 80% max huur (daling door gebruik staffels bij huurverhoging)
- opbrengst inkomensafhankelijke huurverhoging en wijze waarop die geïnvesteerd is
  
- portefeuille verdeling (zie schema hieronder) in percentages en aantallen; totaal en per gemeente

#### Portefeuille verdeling Huidig, Beleid, Behoeft e en Haalbaar

	Huidig PF	Huidig beleid	Behoeft e 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%

### Toewijzingsbeleid

#### Rapportage over:

- slaagkans per categorie (die mag niet dalen)
- toewijzingen;
  - woningen < € 575 (1 en 2 p.s.h.h. inkomen <€ 34.000)
  - woningen < € 618 (meerpersoons hh, inkomen < € 34.000)
  - woningen € 618 - € 710 (doelgroep en gezinnen € 34.000 - € 39.000)
- verhuringen vrije sector max € 1000 (inkomen Asd/Aveen < €50.000 rest < €43.000)
- aantallen doorstromers (scheefwoners uit sociale sector/ woning blijft sociaal)

## KENGETALLEN PORETEFEUILLE STRATEGIE

### Vijvers

#### Rapportage over:

- Herijking vrije sectorhuurvijver; (zie schema hieronder) in percentages en aantallen; totaal en per gemeente

<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%	

#### Rapportage over:

- Herijking verkoopvijver; (zie kader hieronder) in percentages en aantallen; totaal en per gemeente
- Huidige verkoopvijvers en herziene verkoopvijvers

**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

#### *Verbeteren energielabels*

#### Rapportage over:

- Verbetering energielabels bij renovatie en mutatie (minimaal 3.000 labelstappen per jaar).
- Extra verbeteringen (jaarlijks 250 extra woningen).
- Resultaat onderzoek "wat er voor nodig is om in 2025 geen E, F en G labels meer te hebben"

#### *Toegankelijkheid woningportefeuille*

Behoeft: minimaal één derde toegankelijke appartementen zou moeten zijn opgebouwd. Deze doelstelling is echter in onze begrotingsperiode 2015-2019 niet haalbaar.

#### Rapportage over:

- Realisatie verbetering toegankelijkheid
- Acties om doelstelling wel te realiseren

#### *Nieuwbouw*

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.

#### Rapportage over:

- Ontwikkeling en voortgang

## KENGETALLEN PORETEFEUILLE STRATEGIE

### Nog uit te werken

#### *Huurbeleid*

- Inzetten op en experimenteren met flex- en friendscontracten
- 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) → gegevens negatief harmoniseren. Momenteel is Eigen Haard bezig, samen met Alert, met een inventarisatie van doelgroepen die mogelijk in aanmerking komen voor negatieve harmonisatie cq maatwerk.

#### *Vastgoedbeleid*

- 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

### BIJLAGE: Samenvatting Portefeuille strategie (uit adviesaanvraag)

#### **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.

## KENGETALLEN PORETEFEUILLE STRATEGIE

### **BIJLAGE: Uitgangspunten en hoofdlijnen voor de nieuwe portefeuillestrategie.** (uit adviesaanvraag)

#### 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