

Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB

Woningstichting Eigen Haard

Verzoek om zienswijze aan gemeenten en huurdersorganisaties

versie 08-08-2016

Inhoud

Inleiding.....	3
1. Eigen Haard kiest voor een administratieve scheiding	4
1.1 Scheiding en strategie	4
1.2 Gevolgen voor stakeholders en eigen organisatie.....	4
1.3 Twee vastgoedportefeuilles binnen de woningstichting Eigen Haard.....	5
1.4 Het over te dragen vastgoed.....	6
2. Financiën: DAEB en niet-DAEB zijn levensvatbaar	7
2.1 Financiële uitgangspunten en investeringsprogramma 2017-2026.....	7
2.2 Doorrekening 2017-2026: positieve kengetallen	8
Bijlage: Visie- en ambities 2016 - 2020	10

Inleiding

De woningwet die per 1 juli 2015 is ingegaan verplicht Toegelaten Instellingen (TI) hun activiteiten vanaf 2018 zowel financieel als administratief te scheiden in DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB activiteiten. De corporatie dient voor 1 januari 2017 haar keuze en bijbehorende onderbouwing in te dienen bij de minister van Wonen. De keuze moet voorzien zijn van de zienswijzen van gemeenten en huurders.

Conform de woningwet vragen wij aan onze huurdersorganisaties en gemeenten hun zienswijze op de keuze en uitwerking van de administratieve scheiding bij Eigen Haard. De vraag aan u is of de gekozen vorm past bij de uitvoering van de (lokale) volkshuisvestelijke opgave.

De Autoriteit woningcorporaties toetst in 2017 de levensvatbaarheid van het voorstel op basis van een goedgekeurde jaarrekening 2016. Ter informatie zijn de betreffende ratio's met een korte toelichting hier opgenomen.

Het bod en prestatieafspraken: apart proces

Eigen Haard kiest voor een administratieve scheiding. Naast dit verzoek om uw zienswijze op deze keuze hebben wij ons bod uitgebracht op de gemeentelijke woonvisies van de gemeenten waarin we substantieel woningbezit hebben. In de gemeenten Amsterdam en Zaanstad we al prestatieafspraken gemaakt. Wat we in het bod aan gemeenten toezeggen en vervolgens afspreken in de prestatieafspraken vloeit voort uit onze vernieuwde portefeuillestrategie. De scheiding van DAEB en niet-DAEB is volledig administratief en intern.

In Amsterdam hebben wij met de gemeente, de Huurdersorganisatie Amsterdam en andere Amsterdamse corporaties, verenigd in de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties, Amsterdamse Samenwerkingsafspraken gemaakt (voorjaar 2015). Samen met de andere corporaties die in Zaanstad werken zijn in juni 2016 een raamovereenkomst gesloten. De administratieve scheiding heeft geen consequenties voor de realisatie van deze afspraken.

In andere bezitsgemeenten loopt parallel aan ons zienswijzeverzoek het traject om via een bod op de gemeentelijke woonvisie tot nieuwe prestatieafspraken te komen (tweede helft van 2016). Juist de voorgestelde administratieve scheiding laat voldoende ruimte voor toekomstige afspraken.

Over de scheiding: Welke keuzes zijn er?

De herziening van de woningwet is gericht op het herdefiniëren van het werkdomein van corporaties. Daarbij wordt een duidelijke scheiding verplicht gesteld tussen activiteiten. DAEB mogen geborgd gefinancierd mogen worden.

Voor grotere corporaties zijn er drie mogelijke vormen om DAEB en niet-DAEB te scheiden:

1. Bij een administratieve scheiding worden administratieve deelbedrijven gecreëerd. DAEB en niet-DAEB kunnen dan apart verantwoord worden in één jaarrekening. Bij een administratieve scheiding waar de huidige nevenstructuur in stand blijft geldt dit als administratieve scheiding. Al het bezit blijft binnen de TI.
2. Bij een juridische scheiding ontstaat een woningvennootschap. De niet-DAEB activiteiten worden ondergebracht in een nevenstructuur.
3. Een scheiding is hybride indien er bezit wordt overgeheveld van de TI naar een dochtervennootschap, terwijl er ook niet-DAEB bezit achterblijft in de TI.

Bij het scheiden van woningen zijn er drie categorieën van woningen:

- Woningen waarvan de kwaliteit op basis van het WWS-systeem leidt tot een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 1 januari 2016), komen altijd in de DAEB-tak.
- Woningen met een aanvangshuur én huidige huur boven de liberalisatiegrens dienen altijd in de niet-DAEB-tak te worden ondergebracht.
- Woningen met een huidige huurprijs onder de liberalisatiegrens maar met een kwaliteit die op basis van het WWS-systeem leidt tot een (maximale) huurprijs boven de liberalisatiegrens, mogen zowel in de DAEB-tak als in de niet-DAEB-tak worden ondergebracht. Hieronder vallen ook de woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens maar met een kwaliteit die op basis van het WWS-systeem leidt tot een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Deze woningen worden hier het potentieel te liberaliseren bezit genoemd.

Bij het overig vastgoed kunnen twee categorieën worden onderscheiden:

- Het maatschappelijk vastgoed dat valt onder bijlage 3 of 4 van het BTIV en dat wordt verhuurd aan de overheid, een maatschappelijke huurder of dat bestemd is voor eigen gebruik. Dit vastgoed mag zowel in de DAEB- als de niet-DAEB-tak worden ondergebracht.
- Het bedrijfsronroerend goed (BOG), bergingen en parkeergelegenheden¹ komen altijd in de niet-DAEB-tak.

¹ Er geldt een uitzondering voor parkeergelegenheden die contractueel zijn verbonden met een DAEB-woning. Deze parkeergelegenheden komen in de DAEB-tak.

1. Eigen Haard kiest voor een administratieve scheiding

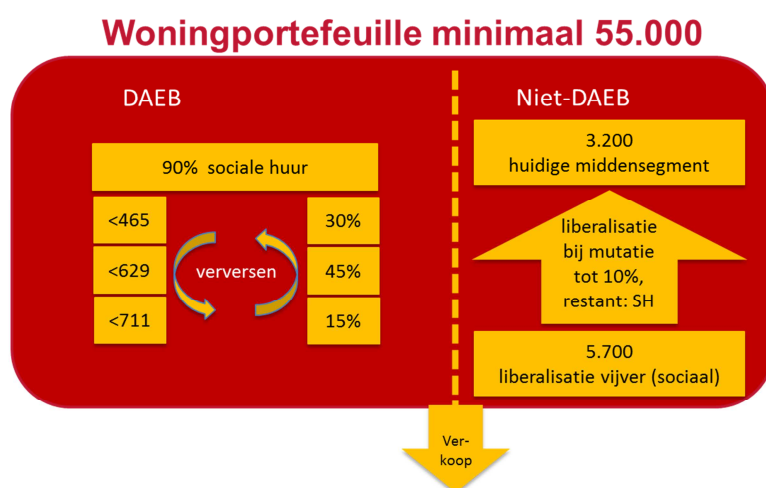
Eigen Haard kiest voor een administratieve scheiding. Daarmee blijft het bezit binnen de toegelaten instelling en kan Eigen Haard het beste bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave zoals huurders, gemeenten en wijzelf die voor ons zien. We willen onze strategie uitvoeren. We willen de samenwerkingsafspraken die al gemaakt zijn en nog gemaakt worden nakomen. Een administratieve scheiding heeft de minste impact op onze interne organisatie, onze belanghebbenden merken er niets van en het biedt de beste mogelijkheden om integraal te sturen op wat nodig is in ons woningmarktgebied.

1.1 Scheiding en strategie

In de nieuwe visie en portefeuillestrategie van Eigen Haard, die geënt zijn op stakeholders- en woonbehoefteonderzoek staan betaalbaar en passend wonen centraal. Het scheidingsvoorstel volgt onze strategie.

Eigen Haard heeft bij het kanaliseren van de onderzoeksgegevens haar belangrijkste zes werkgemeenten onderscheiden en een streefportefeuille per gemeente bepaald. Deze streefportefeuilles zijn voor ons het richtsnoer voor de gewenste transformatierichting. Ze vormen de basis van onze gebiedsvisies, huurbeleid, vastgoedprogramma's, acquisitiestrategie.

Onderstaande grafiek laat zien hoe de scheiding uitwerkt in onze strategie en totale woningportefeuille.



Eigen Haard kiest voor een solide sociale huursegment in de DAEB portefeuille met een spreiding van huurprijsklassen die aansluit op de woonbehoeften in ons werkgebied. Onze verkoop- en liberalisatievijvers zijn vanuit dit oogpunt recent herijkt. We verkopen minder én minder kleine woningen. Zo is geborgd dat we voldoende vrijkomende woningen passend kunnen verhuren aan huurtoeslaggerechtigden.

Eigen Haard kiest voor de overheveling van circa 5.700 sociale huurwoningen naar de niet-DAEB. We streven naar portefeuille met vrije sector huur voor het middensegment met een marktconforme huur tussen de € 711,- en € 850/€1.000 met een omvang van maximaal 10% van onze woningportefeuille, bedoeld voor middeninkomens en gericht op doorstroming, gemengde wijken en de behoefte per gemeente.

Ons overig vastgoed van 'niet-woningen' brengen we grotendeels onder in de niet-DAEB. Dit doen we hoofdzakelijk vanwege de flexibiliteit in verhuur en efficiency.

Vanuit een gebiedsgerichte aanpak sturen we met onze totale vastgoedportefeuille van DAEB en niet-DAEB op een prettig woonklimaat in gemengde wijken waar ons bezit is.

1.2 Gevolgen voor stakeholders en eigen organisatie

Welke gevolgen heeft de scheiding voor gemeenten?

Met een administratieve scheiding blijft het bezit binnen de toegelaten instelling. Dit maakt dat afspraken over dat hele bezit mogelijk blijven, denk aan: aanbiedingsafspraken, verkoop, liberalisatie, nieuwbouw, kwetsbare doelgroepen. De scheiding biedt voldoende ruimte om dat te blijven doen.

Wat merken huurders van de scheiding?

De scheiding van DAEB en niet-DAEB heeft geen gevolgen voor onze huurders. Ze merken er niets van.

De scheiding is niet van invloed op ons portefeuillebeleid, maar is juist volgend. Conform de Overlegwet is onze huurdersorganisatie Alert in de gelegenheid gesteld om gekwalificeerd advies te geven op de portefeuillestrategie. Daarbij zijn ook de lokale koepels betrokken. Bij ons bod op de gemeentelijke woonvisies als ook de reed gemaakt prestatieafspraken zijn onze huurdersorganisaties ook betrokken.

Wat verandert er in de organisatie van Eigen Haard?

De scheiding heeft geen gevolgen voor het bestuur van Eigen Haard. Onze organisatiestructuur blijft intact. Eigen Haard moet de administratie en interne beheersing wel inrichten op de twee portefeuilles, zodat ze op beide portefeuilles kan sturen en verantwoorden.

1.3 Twee vastgoedportefeuilles binnen de woningstichting Eigen Haard

De scheiding houdt in dat we twee vastgoedportefeuilles moeten gaan exploiteren, waarbij de Woningwet de eis stelt dat beide portefeuilles levensvatbaar zijn, (bouw)technisch en financieel. Dit heeft gevolgen voor de samenstelling van de portefeuilles. Zeker omdat de scheiding op één moment in de tijd moet plaatsvinden: per 1 januari 2018. Daarna is uitwisseling tussen beide deelportefeuilles omslachtig en duur. Het moet dus in één keer goed én vanuit een lange termijn visie om zo goed mogelijk te kunnen sturen op wat nodig is in ons woningmarktgebied.

DAEB portefeuille: exploitatie, renovatie en ontwikkeling

De omvang van ons huidige woningbezit is nu ruim 55.000 woningen, waarvan circa 95% in het sociale huursegment. De woningen die worden overgeheveld naar de niet-DAEB portefeuille worden aanvankelijk nog verhuurd met een sociaal huurcontract. Wanneer de woning vrijkomt door verhuizing wordt deze geliberaliseerd totdat we de gewenste omvang hebben bereikt. Dit betekent een geleidelijke krimp van het sociale huursegment in onze bestaande woningportefeuille. Nieuwbouw ontwikkelen we vooral voor de DAEB portefeuille. Daarmee compenseren we de afname van het sociale segment door liberalisatie voor een belangrijk deel. Daarnaast houden we met door nieuwbouw de kwaliteit van de voorraad op peil.

Niet-DAEB portefeuille: exploiteren en beperkt ontwikkelen

We streven naar portefeuille middensegment met een marktconforme huur tussen de € 711,- en € 850/€1.000 met een omvang van maximaal 10% van onze woningportefeuille, bedoeld voor middeninkomens en gericht op doorstroming, gemengde wijken en de behoefte per gemeente.

We verhuren naar verwachting eind dit jaar 3.400 woningen met een geliberaliseerd contract. Een deel daarvan voldoet aan de door ons gewenste huurklasse tussen € 711,- en € 850/€1.000. Daarnaast verkopen we een deel van de woningen, verhuren we met Friends-contracten² of verhuren we weer met een sociaal contract. Om te kunnen voorzien in de behoefte willen we in een periode van 5 jaar de gewenste omvang van 10% bereikt hebben. Het tempo is afhankelijk van de lokale mutatiegraad als ook lokale afspraken. Daarvoor maken we de nieuwbouw niet-DAEB die onder het overgangsrecht valt af en dragen we 5.700 te liberaliseren woningen over. Daarvan staan er circa 5.000 in Amsterdam en Amstelveen. Op het moment dat op portefeuilleniveau de beoogde 10 procent middensegment bereikt is stoppen we met liberaliseren. We blijven derhalve woningen in de niet DAEB-portefeuille als SH verhuren.

Het zwaartepunt van de niet-DAEB activiteiten ligt bij de exploitatie van geliberaliseerde woningen uit de bestaande voorraad. We willen kunnen voorzien in een beperkte potentiële ontwikkelingsbehoefte van niet-DAEB vastgoed. Niet zozeer vanuit verversing of doorstroming. De te liberaliseren voorraad is kwalitatief goed zodat verversing door middel van nieuwbouw de komende tien jaar zeer beperkt aan de orde is. Wel vanuit onze ambitie voor gemengde wijken. Met de keuze voor administratief scheiden moeten we in dat geval aan specifieke wettelijke eisen voldoen (markt- en rendementtoets). Daarvoor hanteren we de volgende 'waterval':

1. We voegen niet-DAEB woningen toe vanuit de projecten die we al gestart zijn en onder het overgangsrecht vallen.
2. De toekomstige projecten laten we bij voorkeur door de markt uitvoeren.
3. Mocht de markt het niet spontaan oppakken dan bieden zelf mee via de markttoets.
4. Als we ondanks de markttoets niet mogen ontwikkelen (rendementstoets) dan kunnen we onze BV inzetten voor ontwikkeling op beperkte schaal van de gewenste niet-DAEB.

² Met dit type contracten delen huurders een woning. We hanteren hiervoor inkomenseisen. We zijn in 2016 gestart met dit type contracten. Op basis van de zeer beperkte ervaringsgegevens is geen betrouwbare prognose af te geven.

Ontwikkeling van niet-DAEB volgens de waterval



1.4 Het over te dragen vastgoed

In de navolgende tabel is per gemeente weergegeven hoe de administratieve scheiding per 1 januari 2017 in twee portefeuilles uitpakt. Met de administratieve scheiding verschuiven sowieso de reeds geliberaliseerde woningen (3.469) naar de niet DAEB-portefeuille. Daarnaast verschuiven 5.700 sociale huurwoningen eveneens naar deze portefeuille waarvan een deel geliberaliseerd wordt. De DAEB portefeuille bevat alleen sociale huurwoningen (stand 46.335). Onze sociale huurvoorraad bestaat uit de optelsom van de woningen in de DAEB portefeuille en de nog niet geliberaliseerde woningen in niet DAEB-portefeuille. Op het moment van scheiding zijn dat er dus 52.035 (46.335 + 5.700). Het verdere verloop hangt af van de mutatiegraad van de overgedragen SH woningen, toevoeging door nieuwbouw en onttrekking door verkoop.

De complex specifieke informatie van de te af te scheiden te liberaliseren woningen per gemeente (m.u.v Amsterdam en Zaanstad) zijn opgenomen in de betreffende activiteitenplannen 2017-2020³ ("het bod") en zijn als zodanig onderdeel van de te maken prestatieafspraken.

Eigen Haard heeft maatschappelijke vastgoed objecten die voldoen aan de criteria in bijlage 3 van het BTIV. Deze blijven DAEB. Daaronder vallen de Dr. Hekmanschool in Ouderkerk aan de Amstel, het door Evean beheerde zorgcomplex Korthagen huis, onze eigen kantoorgebouwen en vastgoed dat met een MOG contract wordt verhuurd. Met het oog op eventuele mutaties tot het eind van het jaar is van de laatste nog geen definitieve opgave te geven. Ook parkeerplaatsen die contractueel gekoppeld zijn aan sociale huurwoningen blijven DAEB.

Het bedrijfsonroerend goed, de niet-contractueel verbonden parkeerplaatsen alsmede de grondposities zijn wij verplicht onder de brengen in de niet DAEB-tak.

Overdracht en woningportefeuilles DAEB/niet-DAEB										
	Woningen	Totaal	Amsterdam	Amstelveen	Uithoorn	Aalsmeer	Ouder Amstel	Landsmeer	Zaanstad	Overig
Totaal EH		55.531	34.118	10.830	4.134	2.990	1.716	921	559	263
Niet-DAEB portefeuille	Overdracht sociale huur meergezinswoningen	3.631	3.510	79	11	5	26	0	0	0
	Overdracht sociale huur eengezinswoningen	2.069	583	666	277	183	180	0	180	0
	Totaal overdracht	5.700	4.093	745	288	188	206	0	180	0
	Geliberaliseerde meergezinswoningen*	2.057	1.523	338	32	44	33	21	4	62
	Geliberaliseerde eengezinswoningen*	1.439	351	677	155	132	36	45	43	
	Totaal	3.496	1.874	1.015	187	176	69	66	47	62
DAEB portefeuille	Sociale huurwoningen	46.335	28151	9070	3659	2626	1441	855	332	201
*verwachte stand per 31/12/2016										

³ Als onderdeel van de wettelijk cyclus voor het maken van prestatieafspraken stuur de corporatie voor 15 december (2016: 1 juli) het activiteitenprogramma naar de minister, gemeente en huurdersorganisaties.

2. Financiën: DAEB en niet-DAEB zijn levensvatbaar

Zowel de DAEB portefeuille als de niet-DAEB portefeuille moet levensvatbaar en financierbaar zijn. Daartoe zijn in het beoordelingskader voorwaarden gesteld door de Autoriteit Wonen en het WSW. Het gaat dan om de prognose over een horizon van het totale beleid en het voldoen aan specifieke kengetallen. De autoriteit toetst in 2017 de levensvatbaarheid op basis van de goedgekeurde jaarrekening 2016. Die is nog niet beschikbaar. Daarnaast wordt er nu gewerkt aan de begroting 2017 waarin ook de resultaten van de dit najaar te maken prestatieafspraken worden verwerkt. De hier gepresenteerde uitkomsten zijn dan ook niet als definitief te beschouwen maar geven een betrouwbaar beeld. De uitkomsten laten zien dat zien dat het voorgenomen scheidingsvoorstel zowel een levensvatbare toegelaten instelling als levensvatbare portefeuilles mogelijk maakt. Voldaan wordt aan de renteverplichtingen (ICR), er is voldoende kasstroom om de kosten te kunnen dekken (DSCR) en dat de balans lening versus waarde blijft gezond (LTV).

2.1 Financiële uitgangspunten en investeringsprogramma 2017-2026

Ons concept scheidingsvoorstel is financieel doorgerekend⁴ met een 10-jaarsprognose op basis van onze meerjarenbegroting 2016, het beoordelings-kader van de Aw en de overleggen met het WSW. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Financiële uitgangspunten	
Type scheiding	Administratief
Grondslag splitsingslening:	Marktwaaarde in verhuurde staat
Solvabiliteit	60%
Aflossing splitsingslening	40%
Rente splitsingslening	3,9%
Rente nieuwe leningen	Conform kaders Aw

In het investeringsprogramma is onderscheid gemaakt in de periode van onze huidige meerjarenbegroting (MJB) en de periode daarna. In onze MJB periode tot en met 2020 zit een niet DAEB-investeringsprogramma dat onder het overgangsrecht nog afgemaakt wordt. Daarna betreft het een indicatief programma. Het gaat om de volgende aantallen per jaar:

Vastgoedprogramma	2017-2020 (MJB)	2021 en verder
Nieuwbouw D-tak p/jr:	244 SH	400 SH
Nieuwbouw ND-tak p/jr:	135 MSH / 150 Koop	30 tot 50 MSH / 0 Koop
Renovatie D-tak p/jr:	433 SH	450 SH
Renovatie ND-tak p/jr:	37 MSH	Geen zware ingrepen
Verkopen D-tak p/jr:	75 woningen	100 woningen
Verkopen ND-tak p/jr:	75 woningen	50 woningen
Overheveling DAEB:	5.700 SH woningen per 1.1.17	

⁴ Voor de doorrekening is gebruik gemaakt van het DAEB-model van Ortec Finance

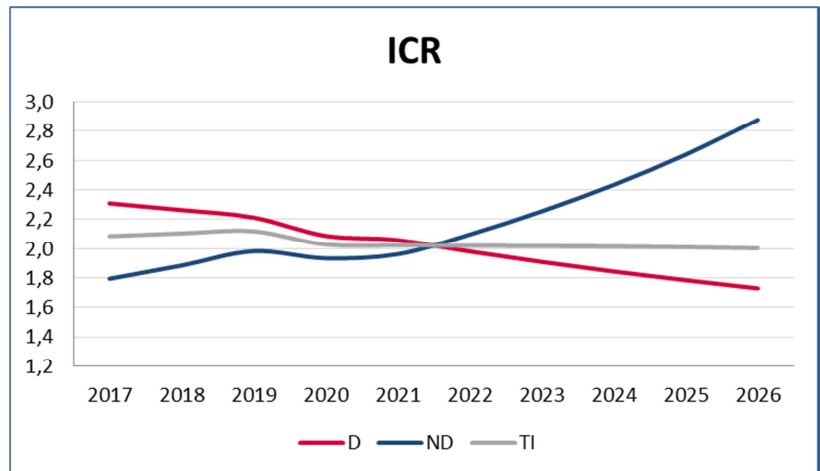
2.2 Doorrekening 2017-2026: positieve kengetallen

Het scheidingsvoorstel is doorgerekend voor de periode 2017-2026. Hieruit blijkt dat de voorgestelde scheiding structureel levensvatbaar is. Dat blijkt uit de volgende kengetallen.

Interest coverage ratio (ICR)

Het overhevelen van 5.700 SH woningen naar de niet-DAEB portefeuille biedt de mogelijkheid om de woningen bij mutatie te liberaliseren. Tot het moment van liberaliseren blijven de huren laag en wordt verhuurderheffing betaald. Hierdoor bedraagt de ICR voor deze portefeuille in het eerste jaar net boven de gestelde ondergrens van 1,8. Vanaf 2018 stijgt de ICR. Allereerst doordat de operationele kasstromen verbeteren als gevolg van liberalisaties. Ten tweede doordat de rentelasten dalen als gevolg van aflossingen op de splitsingslening.

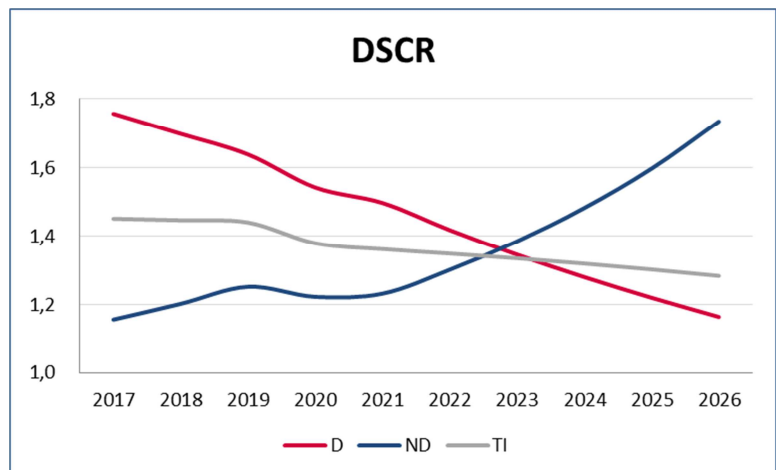
De ICR in de DAEB portefeuille daalt van 2,3 in 2017 tot 1,7 in 2026 als gevolg van herfinancieringen en het ontwikkelen van nieuwbouw. De ICR blijft echter ruim boven de ondergrens van 1,4.



Discounted cashflow ratio (DSCR)

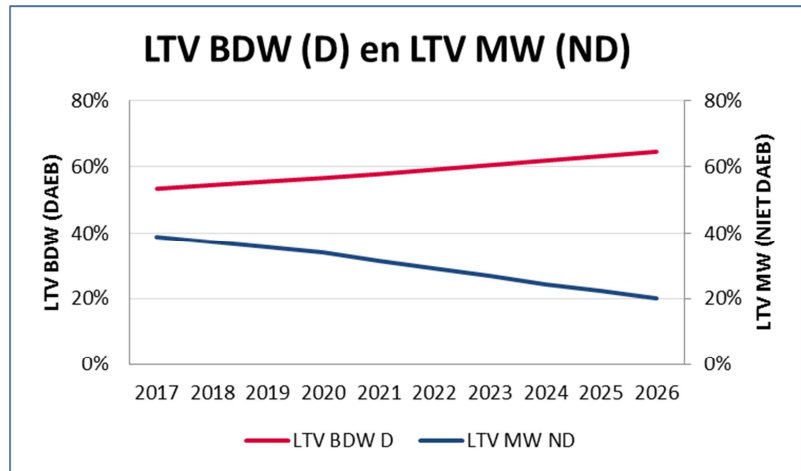
De aflossingen in de niet-DAEB portefeuille leiden tot een stijging van de DSCR. De DSCR voor de DAEB portefeuille daalt van ruim 1,7 in 2017 tot circa 1,2 in 2026.

Voorzichtigheidshalve hebben wij gerekend met een jaarlijkse terugloop van de levensduur van het vastgoed. Periodieke herijking van de levensduren, zal naar verwachting leiden tot een stijging van de DSCR voor beide portefeuilles. De DSCR voor de DAEB portefeuille blijft boven de gestelde ondergrens van 1.



Loan to Value (LTV) op bedrijfswaarde (BD) en marktwaarde (MW) voor DAEB (D) en niet-DAEB (ND)

De LTV is een belangrijke ratio in de beoordeling van de financiële continuïteit. Deze ratio geeft weer in welke mate het bezit van de corporatie is belast met schulden en in welke mate dat gedekt wordt door de waarde. De Autoriteit woningcorporaties beoordeelt dat zowel voor de DAEB als voor de niet-DAEB. Voor de DAEB portefeuille geldt een maximale LTV van 75% op basis van waardering op bedrijfswaarde (BD). Voor de niet-DAEB portefeuille geldt een maximale LTV van 75% op basis van marktwaarde in verhuurde staat (MW).



Doordat het vastgoed verplicht per 1 januari 2017 tegen 40% LTV op marktwaarde wordt overgeheveld, bedraagt de ‘achterblijvende’ lening in de DAEB slechts 53% op basis van bedrijfswaarde. Veroudering van het vastgoed en het ontwikkelen van nieuwbouw leidt tot een stijging van de LTV in de DAEB. De LTV van de niet-DAEB portefeuille daalt van 40% in 2017 naar 20%, als gevolg van verplichte aflossing op de interne lening.

Signaleringsnorm direct rendement

Naast de financiële normen toetst de Autoriteit woningcorporaties (Aw) op de verwachte rendementen die worden behaald met de exploitatie van de niet-DAEB portefeuille. Hiertoe heeft de Aw een signaleringsnorm voor het direct rendement bepaald van op 3,5%. Het direct rendement op het ‘commercieel vastgoed’ bedraagt afgerond 3,5%. Echter, doordat de overgeheveldde woningen niet allemaal (direct) worden geliberaliseerd bedraagt het direct rendement voor de niet-DAEB portefeuille circa 3,0%.

Bijlage: Visie- en ambities 2016 - 2020

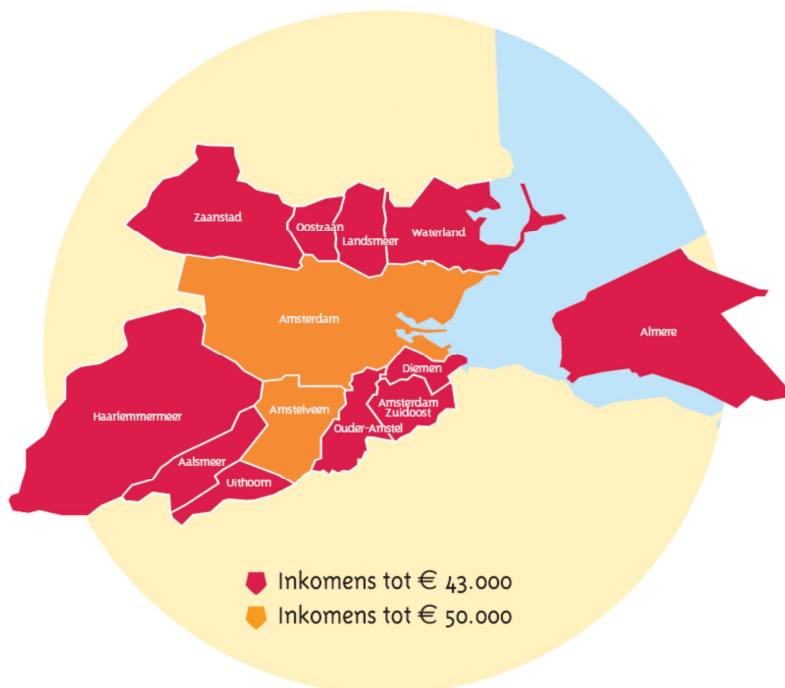
Wij zorgen ervoor dat zoveel mogelijk mensen met lagere inkomens in de regio Amsterdam betaalbaar kunnen wonen, in woningen van goede kwaliteit en in prettige buurten.

Wij zijn een maatschappelijk ondernemer...

Wij zijn een maatschappelijk ondernemer, we werken met maatschappelijk kapitaal. Wij zetten dit zorgvuldig in, met een lange termijn perspectief, in overleg met onze belanghebbenden. We gebruiken onze huurinkomsten vooral om woningen te onderhouden, te verbeteren en bij te bouwen. En om de leefbaarheid van buurten te verbeteren. We richten ons op duurzame relaties, met partners die bij onze visie passen.

... in een dure regio waar wonen niet voor iedereen betaalbaar is

We werken in de regio Amsterdam. Deze regio is de economische motor van Nederland. Er verhuizen zo'n tienduizend mensen per jaar naar toe. Een populair gebied dus om te wonen. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. De kosten voor wonen zijn daardoor hoog en betaalbare woningen zijn schaars. Niet iedereen heeft genoeg inkomen om een woning te kopen of te huren bij een commerciële verhuurder. Voor deze mensen zijn wij er.

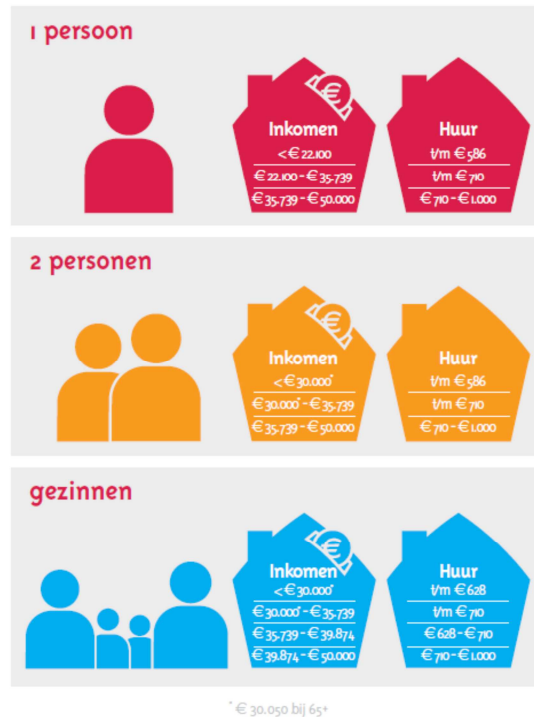


We bieden zoveel mogelijk mensen woonruimte

We verhuren ruim 55.000 woningen. 90% daarvan heeft een huur die betaalbaar is voor mensen met een laag inkomen. 75% is betaalbaar voor mensen met huurtoeslag. Ook voor middeninkomens tot € 50.000 zijn er in onze regio weinig betaalbare woningen, afhankelijk van de gemeente. Daarom bieden wij ook betaalbare woningen aan in het middensegment. We bouwen zo veel nieuwe woningen als onze financiële gezondheid toelaat. We maken het ook mogelijk dat mensen een woning delen. Daarmee bieden we meer mensen woonruimte.

We verhuren een woning die past ...

Huishoudens in verschillende levensfasen kunnen bij ons terecht. We verhuren (kleine) portiekwoningen, woningen in galerijflats en eengezinswoningen. Bij het verhuren letten we er op dat de huurprijs en de soort woning bij de bewoner past. Bij zijn inkomen en bij zijn gezinssamenstelling van dat moment.



... zolang het nodig is

Niet iedereen heeft zijn hele leven een sociale huurwoning nodig. Als het inkomen van een bewoners stijgt, heeft hij alternatieven in de vrije sector huur of in de koop. We zien die bewoner dan ook het liefst doorstromen, naar een woning die beter past bij zijn nieuwe situatie. Zo komt de sociale huurwoning weer beschikbaar voor iemand anders die hem nodig heeft. Als een bewoner met een gestegen inkomen in zijn woning wil blijven wonen, verhogen we de huur. Dat vinden we wel zo eerlijk. Dat werkt ook andersom: als een bewoner minder gaat verdienen, zoeken we gezamenlijk naar een oplossing.

Tot 2020 stellen we ook sociale huurwoningen beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot

€ 39.874⁵. Deze groep kan terecht in woningen met een huur tussen € 628 en € 710. Specifieke groepen krijgen voorrang. We nemen onze verantwoordelijkheid als het gaat om het huisvesten van bijvoorbeeld mensen uit maatschappelijke opvang, mantelzorgers en vluchtelingen.

Onze woningen zijn van goede kwaliteit

We onderhouden onze woningen goed en zorgen dat ze voldoen aan de eisen van de tijd, door ze te renoveren en door nieuwe woningen te bouwen. De kwaliteit en het comfort van onze woningen zijn in verhouding met de huur. Wij willen dat onze woningen minder energie verbruiken. Dat is niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de portemonnee en het woongenot van onze bewoners. We gebruiken duurzame materialen en hergebruiken die. We zijn hierin vernieuwend en creatief. Dat geldt ook voor de manieren waarop we samenwerken met partners. Veel van onze woningen zijn voor iedereen toegankelijk. Zodat ook mensen met een zorgvraag zelfstandig kunnen blijven wonen.

⁵ Bedragen in dit document zijn prijspeil 2016

We werken samen met bewoners aan prettige buurten

Buurten worden gemaakt door de mensen die er wonen. We ondersteunen bewoners die verantwoordelijkheid nemen en initiatieven ontplooiën. Met onze woningen en bedrijfspanden hebben wij ook invloed op de ontwikkeling van buurten. Een gevarieerd woningaanbod zorgt voor een gemengde buurt en een gemengde buurt is prettiger om in te wonen.

We hebben woningen in ruim 80 buurten. Elke buurt heeft zo zijn sterke en zwakke punten. In sommige buurten gaat het vanzelf goed, andere buurten hebben hulp nodig. Dan verhogen we onze inzet, bijvoorbeeld met wijkbeheerders. Door onze bedrijfsruimten passend te verhuren, dragen we bij aan de buurteconomie. We werken steeds samen met bewoners en wijkpartners.

In een aantal wijken is weinig woningaanbod voor bewoners met meer draagkracht. Om die buurten te versterken, verhuren we daar meer middensegment woningen of verkopen we woningen. Ook passen we soms sloop-nieuwbouw toe en letten we extra op hoe we onze bedrijfsruimten verhuren. Zo stimuleren we gemengde bewoning en levendigheid in de buurt. Er zijn ook buurten met weinig sociale huurwoningen. Daar houden we ons woningaanbod juist overwegend sociaal.

We denken en doen samen met onze belanghebbenden

We leven in een tijd van verandering, de omgeving waarin wij werken is voortdurend in ontwikkeling. De huidige samenleving vraagt om bottom-up inbreng, coproductie en participatie. Dat vraagt om andere manieren van werken en vooral meer afstemming met onze bewoners en partners.

Samen met huurders, huurdersorganisaties en gemeenten bepalen we onze strategie en ons beleid. We geloven dat we alleen zo de juiste keuzes maken en de juiste dingen doen. En we versterken ons maatschappelijk draagvlak. We maken duidelijke afspraken en zijn transparant. We zijn duidelijk in wat wij willen en wat we te bieden hebben.

We zijn ambitieus

In de gesprekken met onze huurders, gemeenten en andere partners stellen we steeds drie ambities centraal.

1. Zoveel mogelijk mensen wonen betaalbaar
2. In woningen van goede kwaliteit
3. In een prettige buurt.

We investeren in onze dienstverlening

Moderne dienstverlening is digitaal: mensen regelen hun zaken vanaf de bank. We werken er aan onze diensten 24/7 mobiel en online beschikbaar te maken, passend bij de wensen van onze bewoners. We besteden veel aandacht aan onze bereikbaarheid, onze communicatie met de bewoners en in de kwaliteit van de uitvoering van onze diensten. Daarbij bewaken we de balans tussen kwaliteit en prijs door ons alleen te richten op die onderwerpen waarvan bewoners aangeven ze belangrijk te vinden.

We zijn wendbaar

Ruim 500 Eigen Haard medewerkers zijn dagelijks met hart en ziel bezig om dit allemaal voor elkaar te krijgen, in een maatschappelijke omgeving die steeds andere eisen stelt en wensen heeft. Dat vraagt om flexibiliteit en wendbaarheid van onze organisatie en van onze partners. We werken aan de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers, aan onze processen, aan onze ICT ondersteuning.

Zo ontwikkelen we ons naar een wendbare organisatie. We zetten onze mensen en kwaliteiten slim in. Dat maakt werken bij Eigen Haard uitdagend en interessant.

We zijn financieel gezond

Eigen Haard is een solide wooncorporatie. We willen ook in de toekomst maatschappelijke prestaties blijven leveren. Daarom zorgen we dat we financieel gezond blijven. We houden onze kosten laag en onze organisatie slank. Zo kunnen we ook de komende 100 jaar blijven zorgen dat mensen met lagere inkomens betaalbaar kunnen wonen!