

T.a.v. Huurdersfederatie Alert  
Mevrouw Hennie van Rijn  
Adriaan van der Horststraat 2  
1065 GX Amsterdam

**Datum** : 8 december 2017  
**Betreft** : Adviesaanvraag toewijzing MSH-woningen per 1 januari 2018  
**Van** : Elke Heidrich

Geacht bestuur Alert, beste Hennie,

Hierbij stuur ik de aangepaste adviesaanvraag 'Toewijzing MSH-woningen per 1 januari 2018'.

Op 21 augustus 2017 bespraken we de onderwerpen met elkaar tijdens een bijeenkomst met een afvaardiging van Alert en de directeur Wonen.

De reactie en input vanuit Alert, zoals bijvoorbeeld op het onderdeel Friends, is meegenomen en verwerkt in het voorliggende stuk.

Op 8 november ontving Alert van Eigen Haard de adviesaanvraag met de toelichting op de procedure in de begeleidende mail. Alert stuurde haar eerste reactie op 26 november waarna we op vrijdag 1 december de gestelde vragen en opmerkingen met elkaar doornamen. Zoals afgesproken verzond Eigen Haard hiervan tevens een overzicht met de besproken antwoorden. Op verzoek van Alert op 5 december is deze voorliggende aangepaste adviesaanvraag opgesteld.

#### **Gekwalificeerd advies en tijdsfad**

Eigen Haard vraagt Alert om haar gekwalificeerde advies op deze onderwerpen.

Het tijdsfad voor deze adviesaanvraag is als volgt:

8 november 2017	Adviesaanvraag bij huurdersfederatie Alert <i>Zes weken: reactietermijn Huurdersorganisatie</i>
20 december 2017	Einde reactietermijn. Advies huurdersfederatie Alert bij Eigen Haard <i>(Maximaal) twee weken: gemotiveerde toelichting Eigen Haard</i>
29 december 2017	Gemotiveerde toelichting bij huurdersfederatie Alert en definitieve besluitvorming Eigen Haard

## Toewijzing MSH-woningen per 1 januari 2018

In het najaar van 2017 heeft Eigen Haard het huurbeleid voor het middensegment tegen het licht gehouden. De voornaamste reden hiervoor was onze wens om het middensegment en het sociale huuraanbod meer op elkaar te laten aansluiten en de doelstelling om het middensegment beter te laten ondersteunen bij het behalen van onze volkshuisvestelijke doelstellingen. De gesprekken hierover hebben geleid tot de onderstaande voorgestelde kaders onderverdeeld in de volgende onderwerpen:

1. Visie op het middensegment
2. Hoe stellen we onze huurprijzen vast?
3. Wie zijn onze doelgroepen en wat kunnen zij betalen?
4. Monitoring effecten en bijsturing

Om te beginnen een overzicht van het aanbod in het middensegment en de portefeuille doelstelling per marktgebied en gemeente.

	Marktgebied I (Amsterdam Zuidoost en Ouder-Amstel wijk Duivendrecht = Marktgebied II)				Marktgebied II				
	Totaal	Amsterdam	Amstelveen	Ouder-Amstel	Uithoorn	Aalsmeer	Landsmeer	Zaanstad	Overige gemeenten
<u>Portefeuille</u>									
Portefeuille doelstelling middensegment procentueel	10%	8%	13%	16%	12%	12%	4%	MSH groeit, SH blijft minimaal gelijk	-
Portefeuille doelstelling middensegment absoluut	5.610	3.135	1.367	220	340	292	29	227	-
<u>Aanbod</u>									
Indicatief aanbod msh woningen in 2018		237	70	11	16	15	3	9	0

## 1. Visie op het middensegment

Bij het aanbieden van middensegmentwoningen zijn onze volkshuisvestelijke doelstellingen leidend. Eigen Haard wil bij de toewijzing in het middensegment de volgende doelstellingen behalen:

- We bieden een oplossing voor een belangrijk deel van de huishoudens die tussen wal en schip vallen. Huishoudens die niet in de sociale huur terecht kunnen, maar ook geen alternatief hebben in de koopsector en de dure huursector kunnen in veel gevallen wel een middensegmentwoning huren bij Eigen Haard
- Ons middensegment ondersteunt ons bij onze primaire doelstelling om meer doorstroming te genereren vanuit de sociale huur, met name vanuit de grote woningen. Huurders die zo'n sociale huurwoning achterlaten bieden we directe voorrang op ons middensegmentaanbod
- Met de doorstroming vanuit de SH gaat het op dit moment goed. Doorstromers van uit de sociale huur naar het middensegment zijn op dit moment 50% van de toewijzingen. De cijfers hiervan komen terug in de monitor, waarover later meer.
- We willen gezinnen die geen betaalbare woning kunnen vinden een mogelijkheid bieden in ons middensegment. We helpen deze gezinnen door hen tegemoet te komen in de huurprijs en geven ze voorrang op overige instromers bij de toewijzing van onze grote woningen.
- Vrijwel alle grote woningen zijn buiten het middensegment gelaten. Juist omdat we de omvang van grote sociale woningen zo groot mogelijk willen houden. Dit is met name in Amsterdam zo. In de Regio is het aanbod van grote woningen al groter en zal een deel wel naar het middensegment overgeheveld worden.

## 2. Hoe stellen we onze huurprijzen vast?

We streven naar een duidelijk huurbeleid dat voldoende betaalbaar aanbod garandeert voor onze doelgroepen, past bij de huidige woningmarkt, maar ruimte laat voor noodzakelijke aanpassingen. Bij het bepalen van de huurprijs hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- Per gemeente bieden we een gedifferentieerd middensegment aan. In marktgebied 1 in Amsterdam (m.u.v. Zuidoost), Amstelveen en dorp Ouderkerk a.d. Amstel liggen onze huurprijzen tussen € 710,68 en € 1000,-. In marktgebied 2, Amsterdam Zuidoost en overige gemeenten, liggen onze huurprijzen tussen € 710,68 en € 850,-. In gemeente Ouder-Amstel hebben wij woningen voor de MSH in 2 CBS Buurten liggende in 2 verschillende marktgebieden:
  - CBS Buurt Dorp Ouderkerk aan de Amstel, marktgebied 1
  - CBS Buurt Duivendrecht, marktgebied 2
- We hanteren voor onze MSH-woningen streefhuren die zijn gebaseerd op de markthuur. Deze methodiek doet recht aan de kwaliteit en populariteit van de woning.
- De markthuur is de grondslag op basis waarvan wij onze woningen in de middensegment huurklassen indelen. Indeling op basis van WOZ waarde zou redelijk vergelijkbaar uitpakken (hoge streefhuurklassen in dure / populaire gebieden met hoge marktdruk). NB er is geen vergelijk te maken met een 72% norm (op woningwaarderingnormen).

- Het bepalen van de marktwaarde gaat via een taxatieproces (met accountants en met externe taxateurs) voor elk (postcode)gebied wordt dit apart gedaan. Er komt dan op gemeente niveau een verdeling. Jaarlijks worden markthuren geactualiseerd in de waardering ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening. Deze markthuren zijn gebaseerd op huurprijzen gerealiseerd in de markt (per m<sup>2</sup>).
- We hanteren vijf streefhuurklassen: € 711, € 780, € 850, € 925 en € 1.000. In de marktgebied 2 hanteren we alleen de onderste 3 klassen. Om tot een gelijkmatige verdeling te komen worden per gemeente over elke huurklasse evenveel woningen verdeeld. Daarbij vallen de woningen met de laagste markthuren in de categorie € 711,- en de woningen met de hoogste markthuren in de categorie € 850,- of € 1000,-, afhankelijk van de gemeente.
- De gekozen methodiek levert een kader. Vanuit onze tactische gebiedsteams kan in overleg met de directeur Wonen voor specifieke gebieden of complexen een gemotiveerd voorstel worden gedaan om af te wijken van de bovengenoemde uitgangspunten
- De streefhuurklasse is het uitgangspunt bij het aanbieden van de woning. In de praktijk ervaren woningzoekenden bij woningen met een identieke markthuursoms toch een groot kwaliteitsverschil. Dat kan een gevolg zijn van verschillen in sanitaire voorzieningen, keuken, muurafwerking etc. De verhuurmakelaar kan de huurprijs in zo'n situatie maximaal 10% naar boven of beneden bijstellen. We stellen hiervoor kaders vast als handvat voor de verhuurmakelaar.
- Een overzicht van de stappen binnen het vaststellen van de huurprijs:

Stap 1 is streefhuurklasse bepalen: gebaseerd op markthuren. Deze streefhuren nemen wij op in ons administratief systeem.

Stap 2 is fine-tunen advertentiehurprijs o.b.v. verhuurmakelaar schouw kwaliteitsverschil (max. 10% opwaarts of neerwaarts ten opzichte van streefhuur). Een correctie op de huurprijs wordt dan weer vastgelegd in het systeem.

Stap 3 is eventuele korting bepalen (ten opzichte van de advertentiehurprijs) aan doorstromer of gezinnen (ihkv betaalbaarheid borging).

- Dit proces en de kaders monitoren we actief en sturen we eventueel bij op basis van ontstane inzichten.
- Tijdens stap 3 (zoals hierboven beschreven) kan de huurprijs voor specifieke doelgroepen (doorstromers en gezinnen) worden bijgesteld
- Bij nieuwbouwprojecten worden huurprijzen vastgesteld door onze investeringscommissie

### 3. Wie zijn onze doelgroepen en wat kunnen zij betalen?

We richten ons in het middensegment op specifieke doelgroepen. Voor deze doelgroepen willen we de betaalbaarheid garanderen. We hebben hiervoor de volgende kaders vastgesteld:

- We richten ons op huishoudens met een inkomen tussen € 36.165,- en € 55.500,- in marktgebied 1. In marktgebied 2 zijn we er voor inkomens tussen € 36.165,- en € 47.730,-. Deze inkomens zijn gemotiveerd herijkt in 2017 in verband met recente ontwikkelingen op de markt. We merken daarbij op dat in de gemeenten Amsterdam, Amstelveen en Ouderkerk aan de Amstel tot € 65.000,- geen serieuze koopalternatieven voor handen zijn. We zijn echter van mening dat de inkomensgroep € 55.500 - € 65.000,- niet tot onze doelgroep behoren.

- EH hanteert de uitgangspunten van het Nibud (zie voorbeelden onderaan) en maakt gebruik van een aantal van de 16 typen huishoudsamenstellingen die zij hebben opgesteld. Deze systematiek is voor Eigen Haard, in tegenstelling tot woon- of huurquote meer op maat.  
EH wil altijd samen met Alert kijken naar dit betaalbaarheidsonderwerp. Dit is dan ook zeker een onderwerp voor 2018. Juist vanwege de betaalbaarheid kiezen we nu voor deze methodiek. Binnen de betaalbaarheid zijn gezinnen een specifiek aandachtgebied.
- We vinden het belangrijk om ons aanbod MSH-woningen zoveel mogelijk in te zetten om doorstroming te genereren vanuit de sociale huur. Doorstromers krijgen daarom altijd voorrang op instromers. Daarbij worden als eerste de doorstromers geselecteerd die een grote sociale huurwoning achterlaten. Om een doorstromer in de onderhandelingen over de streep te trekken, kan de verhuurmakelaar waar nodig een huurkorting aanbieden.
- Onze grote MSH-woningen willen we toewijzen aan gezinnen. Het is bekend dat voor sommige types gezinnen (met name eenverdieners) de betaalbaarheid in het MSH volgens de Nibudnorm knelt. In deze situaties biedt de verhuurmakelaar maximaal 10% huurkorting
- Wij willen op hoofdlijnen aangeven op onze website (en andere portalen MSH aanbod) dat doorstromers en gezinnen mogelijk in aanmerking komen voor korting (daarbij communiceren we niet 10%).
- Voor gezinnen waarbij met 10% huurkorting de betaalbaarheid nog steeds onvoldoende geborgd is, leveren we verder maatwerk. We doen dit op basis van een nog te ontwikkelen flexcontract, waarbij de huurprijs kan stijgen als de situatie van de huurder verbetert. Hierover volgt een apart adviestraject in 2018.
- Doorstromers gaan in alle gebieden voor op Friends. Dat betekent dat onze Friendswoningen in het MSH worden omgezet naar woningen voor doorstromers. Wanneer we in de rode en oranje NASA-gebieden (zie kaartje onderaan) niet aan een doorstromer kunnen verhuren, bieden we de woning alsnog aan voor Friends met een inkomen onder de sociale huurgrens. We zetten echter indien noodzakelijke meerdere advertentierondes in om doorstroming te realiseren.
- In de groene en gele gebieden bieden (zie kaartje onderaan) we geen woningen aan voor Friends. Wel kunnen we op basis van volkshuisvestelijk belang en prestatieafspraken met gemeenten uitzonderingen maken op deze afspraak.

#### 4. Monitoring effecten en bijsturing

We vinden het belangrijk dat we met onze huidige kaders onze doelstellingen behalen. Daarnaast is het van belang dat we ook met deze nieuwe uitgangspunten blijven voldoen aan de prestatie- en samenwerkingsafspraken die gemaakt zijn met de gemeenten. Daarom monitoren we periodiek wat de effecten zijn van onze toewijzingsafspraken en huurprijskaders. In overleg met de Directeur Wonen is bijsturing mogelijk. De komende periode realiseren we nieuwe rapportages om de monitoring te borgen.

Doelstelling is middensegment zoveel mogelijk inzetten voor doorstroming rekening houdend met instromers in de vorm van gezinnen.

EH gaat in 2018 rapporteren (medio 2018). Deze rapportage bespreken we met elkaar. Als Alert dan nog wensen heeft ten aanzien van de rapportage, bespreken we dat uiteraard met elkaar.

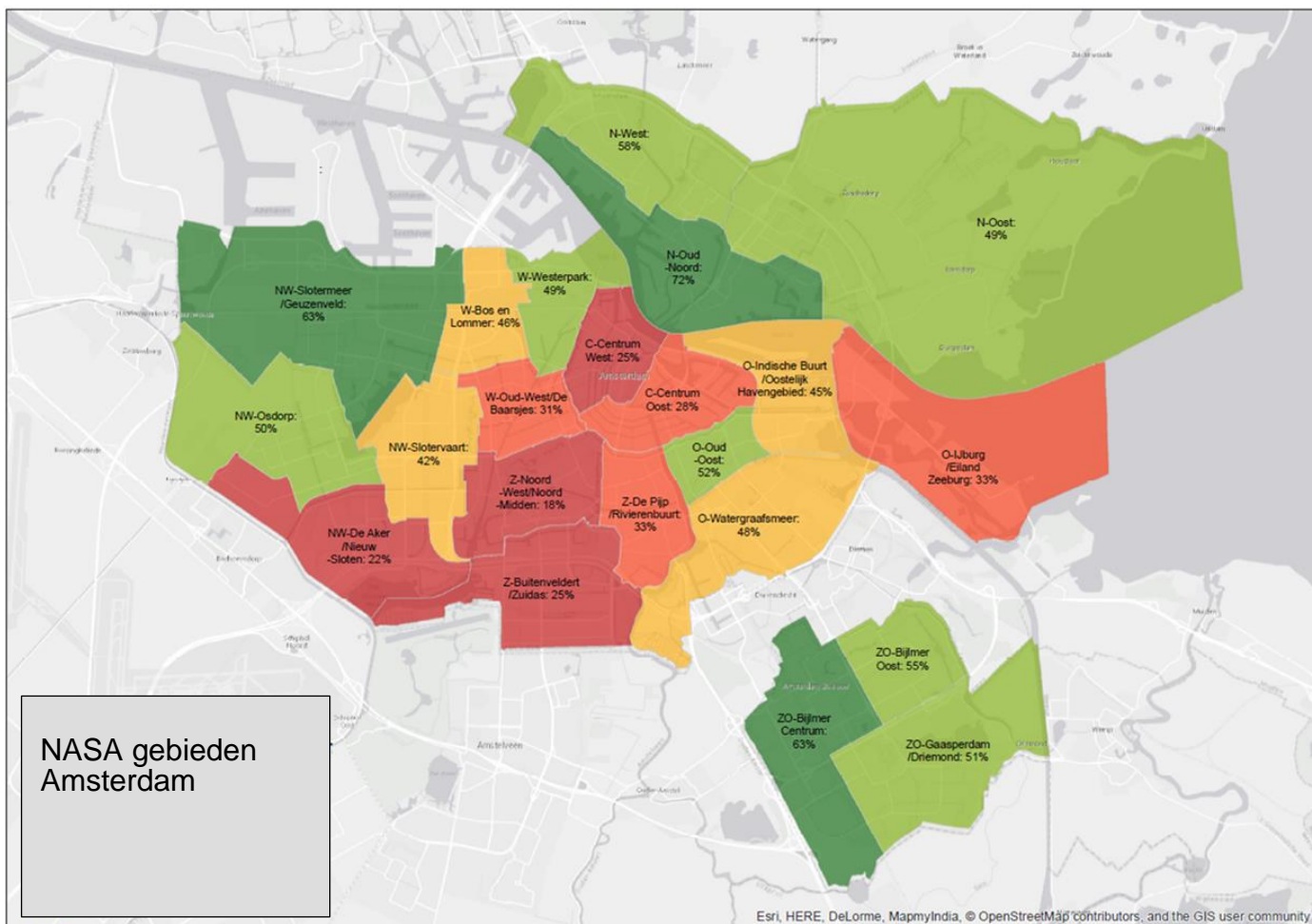
NB In twee gemeenten zijn specifieke afspraken gemaakt:

- Uithoorn: in Uithoorn is het aantal sociale huurwoningen gelabeld om bij mutatie te verhuren in het middensegment met 81 woningen verkleind; omdat Eigen Haard 81 nieuwbouw middensegment realiseert in de Europarei.
  - Aalsmeer: in Aalsmeer hebben wij met elkaar afgesproken tot 2022 60 woningen te liberaliseren uit bestaande bouw; om dit te compenseren realiseren wij minimaal 60 nieuwbouw sociale huurwoningen (bijvoorbeeld Nieuw Oosteinde).
- Voorbeelden van de Nibud normen:
    - Voorbeeld I: een gezin bestaande uit een eenverdiener en 2 kind met een verzamelinkomen van € 41.000 kan volgens het Nibud € 654 aan huur betalen
    - Voorbeeld II: een gezin bestaande uit een paar met tweeverdieners en 1 kind met een verzamelinkomen van € 34.000 kan volgens het Nibud € 785 aan huur betalen
    - Voorbeeld III: éénpersoonshuishouden met een inkomen tussen € 29.000 – 35.000 kunnen volgens het Nibud middensegment huurprijzen betalen (€ 735-936).
    - Voorbeeld IV: voor een éénverdiener gezin met één kind met een verzamelinkomen van € 35.000 bedraagt de maximaal betaalbare woonlasten € 589. indien het gezin een tweeverdiener gezin betreft bedraagt de maximaal betaalbare woonlasten € 814. Een verschil van € 225 euro.
    - Voorbeeld V: voor een éénverdiener gezin met één kind met een verzamelinkomen van € 40.000 bedraagt de maximaal betaalbare woonlasten € 698. indien het gezin een éénverdiener gezin betreft met vier kinderen bedraagt de maximaal betaalbare woonlasten € 429. Een verschil van € 269.

#### Verskil maximaal betaalbare woonlasten éénverdiener en tweeverdiener

Tweeverdieners hebben bij hetzelfde bruto inkomen een hoger netto inkomen dan éénverdieners. Dat komt doordat er minder belasting hoeft te worden betaald. Dat heeft verschillende oorzaken:

- Een groter deel van het inkomen wordt belast tegen een lager belastingtarief.
- Bij lagere inkomens is de algemene heffingskorting hoger.
- Beide partners hebben recht op arbeidskorting.
- Gezinnen met kinderen hebben recht op inkomensafhankelijke combinatiekorting.



Mocht u nog vragen hebben over de adviesaanvraag neemt u dan vooral contact op met Muriel Hopman,

Met vriendelijke groet,

Eigen Haard  
Elke Heidrich directeur Wonen