



Portefeuillestrategie en huurbeleid

Sturen op betaalbaarheid en beschikbaarheid

KENNEMERWONEN



Portefeuillestrategie en huurbeleid

- Missie en strategie bepalend voor inhoud portefeuillestrategie en huurbeleid.
- Deze geven samen invulling aan betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- Portefeuillestrategie geeft aan welke woningvoorraad langdurig invulling geeft aan de missie en visie.
- Huurbeleid is het prijsbeleid van de woningvoorraad.

Nieuwbouw belangrijk om
voorraadsamenstelling te
realiseren.

**MAAR NIET BEPALEND VOOR
REALISEREN VAN DE MISSIE!**

Portefeuillestrategie:

- Aantal sociale huurwoningen moet gelijk blijven (een lichte stijging is verantwoord).
- Prijssamenstelling moet aansluiten op de vraag van de doelgroep.
- Samenstelling voorraad moet wel wijzigen: minder eengezinswoningen en meer appartementen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.
- Koopsegment moet meer betaalbare woningen krijgen. Verkoop van eengezinswoningen KW is daar op gericht.

Huurbeleid tot aan eind 2014:

- Dat kende de volgende elementen:
 - Jaarlijkse huurverhoging voor de doelgroepen: inflatie plus 1%. In 2014 hebben we voor de hogere inkomens een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.
 - Bij mutatie verhogen we de huurprijs naar 85% van maximaal redelijk maar corrigeren we dat percentage neerwaarts als er schaarstepunten gelden.

Inmiddels huurbeleid aangepast:

- 2 hoofdredenen:
 - Groot deel van de doelgroep heeft moeite met het betalen van de huur omdat de huurprijs sneller stijgt dan de inflatie en hun inkomen;
 - Groot deel van de voorraad krijgt bij mutatie een huurprijs in een ongewenste (te hoge) prijscategorie.

Hoofdlijnen nieuwe huurbeleid vanaf januari 2015:

- Jaarlijkse huurverhoging gemiddeld inflatievolgend:
 - Bij woningen met de streefhuur inflatievolgend;
 - Bij woningen met een huurprijs hoger dan de streefhuur 0 procent (in gemiddeld 3 jaar zitten deze woningen op de nieuwe lagere streefhuur);
 - Bij woningen met een huurprijs beneden de streefhuur inflatievolgend plus 0,5%;
- Streefhuren verlagen naar percentage (70 tot 80% maximaal redelijk) waardoor complexen binnen gewenste huurtoeslagcategorie blijven. Bijzondere aandacht voor prijzen (recente) nieuwbouw.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging in 2015 opnieuw maximaal hanteren.

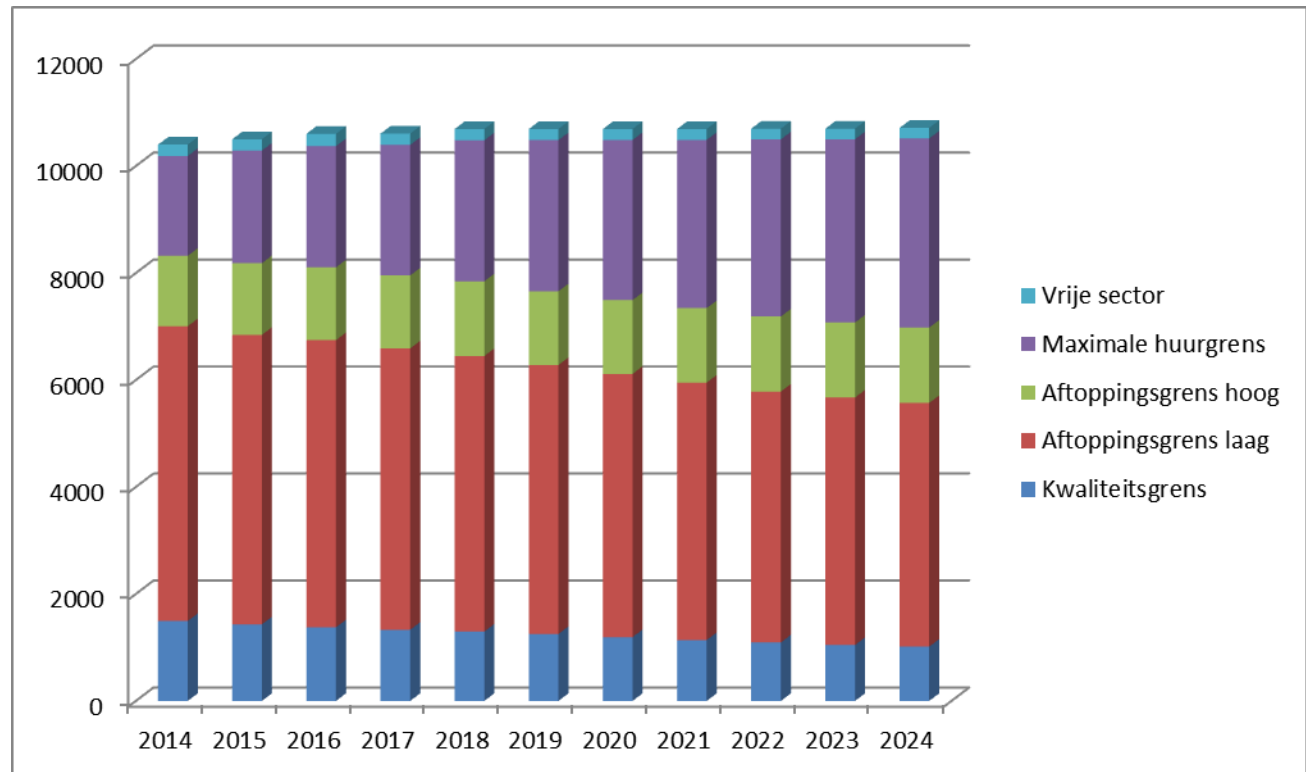
Oude versus nieuwe huurbeleid

- Inflatievolgend plus 1%;
- Inkomensafhankelijke huurverhoging ingezet voor matigen “ 1% “ ;
- Streefhuren 85% maar lager na correctie schaarstepunten.
- Gemiddeld inflatievolgend;
- Inkomensafhankelijke huurverhoging ingezet voor matigen “ plus inflatie “;
- Streefhuren 80% maar lager na correctie prijspositie portefeuille.

Effecten nieuwe huurbeleid

- Koopkracht doelgroep wordt niet negatief beïnvloed en daar waar dat wel zo is, is dat niet substantieel.
- Woningvoorraad behoudt/krijgt gewenste prijssamenstelling conform portefeuillestrategie.
- Woningvoorraad komt op den duur in evenwicht qua prijs/kwaliteit (puntprijzen worden gelijk) en dat kan een positief effect hebben op de doorstroming.

Portefeuille met nieuwe huurbeleid



Flankerend woonlastenbeleid

- Het is niet mogelijk om te sturen op het integraal hanteren van huur- en overige woonlasten.
- Blijven sturen op lager energiegebruik in onze woningvoorraad;
- Programma's reeds in uitvoering die lagere servicekosten regelen voor onze huurders.

Vragen?

**OOK NA VANAVOND BLIJVEN WIJ GRAAG
MET U IN GESPREK.**