

rentree. thuis in Deventer

**Ondernemingsplan Rentree
2018 – 2022**

Samen wonen en leven: hoe doen we dat?

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Een veranderende samenleving	4
2.1 Ontwikkelingen in de samenleving	4
2.2 De corporatiesector	5
2.3 Wonen in Deventer	5
3. De opgaven van Rentree	7
3.1 Inleiding.....	7
3.2 De wijk als werkgebied	8
3.3 De bijdrage van onze belanghouders.....	8
4. De koers van Rentree	10
5. Doelstellingen en randvoorwaarden.....	13
5.1 Doelstellingen	13
5.2 Randvoorwaarden	17
6. Richting voor de portefeuille.....	20
7. Doorrekening.....	22
Bijlagen	26

1. Inleiding

In 2011 hebben we ons koersdocument geschreven: 'Wonen met aandacht' en in 2015 ons ondernemingsplan 2016-2020 'Denken in mogelijkheden'. We staan als corporatie midden in de samenleving. Sinds 2015 is er veel veranderd in onze omgeving. Onze missie, visie en strategie staan nog altijd als een huis. Echter, maatschappelijke ontwikkelingen en doorgevoerde wets- en beleidswijzigingen hebben een grote impact op onze positie en rol in de wijk en de manier waarop we naar ons vastgoed kijken. Deze wijzigingen zijn voor ons aanleiding om het ondernemingsplan 2016-2020 'Denken in mogelijkheden' onder de loep te nemen en daar waar nodig te actualiseren.

Dit geactualiseerde ondernemingsplan heeft de titel 'Samen wonen en leven: hoe doen we dat?' De overgang van de verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving heeft een grote invloed op de samenleving. We hebben er allemaal mee te maken en ondervinden de gevolgen ervan. De eigen verantwoordelijkheid wordt belangrijker. Langere tijd was en is er nog steeds sprake van individualisering. Dit strookt niet met een participatiesamenleving. In de participatiesamenleving komen we elkaar tegen en hebben we elkaar nodig. De vraag is hoe we dat doen als burgers, als organisaties en voor ons specifiek als corporatie. In dit geactualiseerde ondernemingsplan geven wij aan hoe wij dit zien en wat onze bijdrage aan het samen wonen en leven in Deventer is.

Leeswijzer

Ontwikkelingen in de samenleving, in de sector en de woonvisie van de gemeente Deventer hebben een sterke invloed op de uitvoering van onze taak als huisvester in Deventer. In hoofdstuk 2 worden deze daarom kort beschreven. In hoofdstuk 3 benoemen we onze missie en visie, het werkgebied en de bijdrage van onze belanghouders aan dit ondernemingsplan. Onze koers beschrijven we in hoofdstuk 4 die we verder in doelen uitwerken in hoofdstuk 5. Wat dit betekent voor onze portefeuille staat in hoofdstuk 6 beschreven.

2. Een veranderende samenleving

De samenleving is dynamisch en verandert continu. Hieronder gaan we kort in op een aantal veranderingen die van invloed zijn op ons als organisatie. In de volgende hoofdstukken werken we uit hoe we met deze veranderingen omgaan.

2.1 Ontwikkelingen in de samenleving

Demografische ontwikkelingen

We worden steeds ouder en daarmee groeit het aandeel ouderen in de samenleving. Ouderen wonen zo lang mogelijk zelfstandig. Het aandeel kleine huishoudens neemt, mede door het groeiende aandeel ouderen, toe.

Door immigratie wijzigt ook de samenstelling van onze bevolking. We krijgen te maken met meer nationaliteiten en culturen, ook buiten de grote steden. Deze culturen moeten aan elkaar wennen en met elkaar samen leven. Dit gaat niet vanzelf.

De participatiesamenleving

Nog niet zo lang geleden was Nederland een verzorgingsstaat waarin veel bij burgers was weggeorganiseerd en er een uitgebreid beroep op voorzieningen kon worden gedaan. Sinds een aantal jaren werkt de overheid aan het ombouwen van deze verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving. De omzetting naar een participatiesamenleving betekent een omslag in denken en doen en strookt niet met de individualisering die gaande is. In een participatiesamenleving is het de bedoeling dat elke burger naar eigen vermogen meedoet en deelneemt aan de samenleving. De focus ligt op wat mensen wel kunnen en niet op hun beperking. Het betekent ook dat mensen die in een instelling wonen weer zelfstandig (moeten) gaan wonen indien mogelijk. Dit alles gaat niet vanzelf en vraagt veel van de samenleving, vergt tijd en gewenning. Het vraagt om omzien naar elkaar, elkaar aanspreken op gedrag, accepteren en normaliseren. Het samenleven in een buurt wordt door de grote(re) verscheidenheid soms een uitdaging. Door verschillende oorzaken clustert die verscheidenheid zich meer dan evenredig in wijken met een grote concentratie sociale huurwoningen¹. De draagkracht en zelfredzaamheid van deze wijken neemt af, waardoor de omzetting naar de participatiesamenleving moeilijker wordt.

Klimaatverandering

Het klimaat is aan het veranderen. We kunnen hier niet omheen. Als we niets doen wordt de toekomst voor de komende generaties onleefbaar. 195 landen, waaronder Nederland, hebben gezamenlijk een klimaatakkoord ondertekend. Verder heeft de Nederlandse regering besloten de Groningse aardgaskraan uiterlijk 2030 dicht te draaien. Beide akkoorden dwingen de gehele samenleving tot rigoureuze duurzaamheidsmaatregelen. Voor Rentree betekent dit dat wij onze woningvoorraad moeten aanpassen en verbeteren, zodat deze niet meer afhankelijk is van een energievoorziening die het milieu belast.

Technologisch

De techniek verandert razendsnel. Robotisering, informatisering en digitalisering gaan steeds verder en sneller. Onze huurders merken dit bijvoorbeeld in onze dienstverlening zoals het huurdersloket en de digitale nieuwsbrief. Wij merken het ook in de uitvoering van ons werk en bij onze samenwerkingspartners.

Organisaties en de arbeidsmarkt

Arbeidsrelaties worden steeds flexibeler, maar mensen willen wel ergens bij blijven horen en zich kunnen identificeren met een organisatie. Gezien worden als mens, relevant werk doen met een maatschappelijk doel, persoonlijk bij een organisatie passen wordt steeds belangrijker.

¹ Zie rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit. Kwetsbare bewoners en leefbaarheid.', Rigo research en advies, www.rigo.nl

De arbeidsmarkt wordt weer krappere, er is een strijd om talenten binnen te halen. Het wordt belangrijker de organisatie als aantrekkelijke werkplek neer te zetten.

Diversiteit in de samenleving onder andere op het gebied van afkomst, cultuur en geaardheid, vraagt om een mensgerichte benadering.

Als gevolg van de demografische ontwikkelingen werken mensen langer en wordt vitaal werken en continu blijven ontwikkelen steeds belangrijker.

2.2 De corporatiesector

In 2015 is de Woningwet ingevoerd. De huurder en de gemeente hebben formeel medezeggenschap gekregen op de uitvoering van de taak van de corporatie, het bieden van goede betaalbare huisvesting. De maatschappelijke meerwaarde van de corporatie blijkt vooral uit de wijze waarop zij invulling geeft aan deze kerntaak.

De uitdagingen voor de sector

Aedes heeft de volgende punten op haar strategische agenda geplaatst:

- Hoe verduurzamen we onze woningen;
- Wat is onze betekenis op het gebied van leefbaarheid;
- Hoe gaan we om met vergrijzing en langer thuis wonen;
- Hoe gaan we om met het huisvesten van vergunninghouders;
- Wat kan digitalisering voor ons betekenen.

Daarbij heeft Aedes de volgende doelen geprioriteerd:

1. Verduurzamen van de voorraad;
2. Betaalbaar wonen;
3. Leefbare wijken en buurten;
4. Wonen en zorg;
5. Digitalisering en automatisering;
6. Verbeteren van de bedrijfsvoering.

2.3 Wonen in Deventer

De gemeente Deventer heeft in 2017 een woningmarktanalyse uitgevoerd en de woonvisie "Meer dan geWOON" vastgesteld. Deze woonvisie vormt de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken met huurders en corporaties in Deventer. Hieronder de hoofdpunten uit deze visie.

Demografisch

De gemeente verwacht een toename van de bevolking met 1000 inwoners in 2035. Er is sprake van ontgroening en vergrijzing. De groep in de leeftijdscategorie < 23 jaar daalt naar 20% in 2035 en de groep van boven de 65 jaar neemt toe tot 25%. Ook zien we een toename van het aantal (kleine) huishoudens.

De doelgroep van beleid zijn huishoudens met een inkomen onder de Europagrens (inkomen < € 36.798, prijspeil 2018). In 2014 bedroeg de omvang van deze doelgroep 50% van het aantal huishoudens in Deventer. De verwachting is dat deze zal teruglopen o.a. vanwege het einde van de crisis.

Woningvoorraad

In Deventer bestaat de woningvoorraad uit 44% huur en 56% koop. 57% van de woningen in Deventer heeft een WOZ waarde < € 174.000, 11 % tussen € 174.000 en € 200.000, 12% tussen € 200.000 en € 250.000 en 19% > € 250.000.

Woonbeleid

De gemeente Deventer heeft haar ambitie op het gebied van wonen als volgt verwoord:

- Vitale stad aan de IJssel;

- Ongedeeld en inclusief;
- Duurzaam en toekomstbestendig.

De gemeente wil de komende tien jaar elk jaar 350 woningen toevoegen aan de voorraad, waarvan 20% in de sociale huursector. Het aanbod in de middeldure huur moet omhoog. De goedkope voorraad neemt af. Jongeren onder de 23 jaar zijn hiervan afhankelijk in verband met de huurtoeslag. Aandacht is hiervoor nodig. De kernvoorraad voor de doelgroep moet op peil blijven. Er ligt een belangrijke opgave in de differentiatie op wijkniveau.

3. De opgaven van Rentree

3.1 Inleiding

Rentree is sinds 1906 als toegelaten instelling actief in de gemeente Deventer met het bouwen en beheren van woningen voor mensen die zelf moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. Ons bestaansrecht hebben wij verwoord in onderstaande missie en visie.

Missie

Onze huurders wonen in duurzame woningen met een basiskwaliteit, die past bij hun bescheiden inkomen en leefstijl. Wij kennen en erkennen onze bewoners, wij blinken uit in eenvoud en handelen met aandacht voor elkaar, voor onze huurders en voor onze partners.

Visie

Bewoners dragen individueel en collectief medeverantwoordelijkheid voor het woongenot en de leefbaarheid van de woning en de buurt. Rentree zorgt voor woningen met een prijs-kwaliteitverhouding die aansluit bij de marktvrage en die op de lange termijn duurzaam is. Rentree faciliteert bewoners en signaleert richting partners (vrijwilligersorganisaties en professionals) zodanig dat sociale vraagstukken vroegtijdig aangepakt kunnen worden.

Strategie

Onze missie en visie hebben we vertaald in de volgende uitgangspunten:

- Wij leveren voor een zo laag mogelijke prijs goede huisvesting²;
- Onze bewoners voelen zich en zijn medeverantwoordelijk;
- Wij signaleren proactief en zetten onze woondiensten in daar waar nodig;
- We hebben trotse medewerkers;
- We willen financieel gezond zijn en blijven;
- We blinken uit in eenvoud.

De uitwerking hiervan rust op twee pijlers:

- Efficiency: daar waar zaken gestandaardiseerd kunnen worden, doen we dat. We gaan zorgvuldig om met onze middelen. Deze zijn afkomstig uit huurinkomsten van onze huurders. Door meer te professionaliseren hebben we heel veel bereikt als het gaat om efficiency. Aan efficiency zit ook een keerzijde. Voordat je het weet is het handelen meer gericht op het belang van de eigen organisatie. Daarmee bestaat het gevaar dat we het individu uit het oog verliezen. En uiteindelijk leidt dat op de lange termijn tot veel meer maatschappelijke kosten.
- Aandacht: we zijn aanwezig in de wijk en leveren maatwerk daar waar nodig.

Aandacht staat in onze missie en het is een pijler waarop onze organisatie rust. Hoe we invulling en kleur geven aan het begrip aandacht hebben we verwoord in 'Zo zijn onze manieren'. Dit zijn verhalen³ waarin we aan de hand van praktijkvoorbeelden vertellen hoe we werken. De verhalen staan voor de volgende kernwaarden van Rentree:

- Iedereen heeft recht op maatwerk;
- We maken onderscheid tussen onze basishouding en onze benadering. De basishouding is hetzelfde, maar onze benadering stemmen we af op de persoon die voor ons staat;
- Luister, vraag door en denk niet voor iemand anders;
- In onze service zijn wij als woningeigenaar klantgericht, maar als het gaat om de buurt dan zijn de bewoners eigenaar van hun woonomgeving;
- Samenwerken is meer dan samen aan het werk zijn;
- Wij betrekken belanghebbenden door met hen samen te werken.

² Deze is gaandeweg iets aangepast.

³ De verhalen zijn gebundeld in onze klantvisie 'Zo zijn onze manieren'. Deze staat onze website, www.rentree.nu.

Ons handelingsperspectief valt samen te vatten in vier woorden: slim, samen, denken en doen. “Thuis in Deventer” is wat we willen uitstralen.

3.2 De wijk als werkgebied

In de woonvisie heeft de gemeente Deventer haar ambities verwoord. Op wijkniveau wordt gestreefd naar een samenleving waarin iedereen meetelt, men omziet naar elkaar, waarin generaties met elkaar verbonden zijn en waarin mensen ‘samen leven’. Dit betekent een gemengde bevolkingssamenstelling op wijkniveau met een bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave.

Rentree wil bewerkstelligen dat buurten en wijken een leefbare woonomgeving (blijven) vormen voor een breed scala aan bewoners. Samenwerking met de gemeente, het delen van kennis over de buurten en wijken (waaronder de problematiek achter de voordeur) met alle betrokken instanties, het maken van een omslag van bestrijding naar preventie van overlast en het ontwikkelen van innovatieve woonconcepten maken onderdeel uit van de werkwijze om dit te bereiken.

De woonmakelaars van Rentree hebben de wijk als hun werkgebied waarin het sociale team van de gemeente een belangrijke samenwerkingspartner is. We gaan met het wijkgericht werken nog een stap verder door bij onze portefeuillestrategie de context van de wijk en buurt mee te nemen. Gezamenlijk met alle disciplines zijn de wijken besproken waarbij gekeken is naar de totale woningvoorraad in de wijk zowel wat betreft eigendom als huur- en koopprijzen, de bevolkingssamenstelling, de inkomensverdeling en de draagkracht van de wijk. Verder is rekening gehouden met de woonvisie van de gemeente Deventer. De besprekingen leiden tot meer huurprijisdifferentiatie op wijkniveau en meer inzicht in gewenste nieuwbouw op mogelijke ontwikkellocaties. De uitkomsten worden verder uitgewerkt naar complexniveau. Op portefeuilleniveau leiden de uitkomsten slechts tot kleine wijzigingen.

Ook bij de duurzaamheidsopgave, de transformatie naar een fossielvrije voorraad wordt het wijkniveau belangrijk. Immers niet altijd kan de oplossing op woningniveau gevonden worden. De vraag daarbij voor Rentree is hoe deze opgave te realiseren en toch de huisvesting betaalbaar te houden met oog voor de continuïteit en financiële gezondheid van de organisatie.

3.3 De bijdrage van onze belanghouders

Meer en meer weten we dat we andere partijen nodig hebben voor een goed woon- en leefklimaat in onze buurten. Het is een must dat we gezamenlijk met bewoners en in de buurt werkzame partijen een netwerk vormen. Samenwerking is nodig op alle niveaus binnen organisaties. Het is aan bestuurders om gezamenlijk de richting aan te geven. Het is aan de medewerkers om aan deze richting invulling te geven. Zij werken in de wijken waar onze huurders wonen. Zij bepalen mede of doelen gerealiseerd worden. Daarom is de omgekeerde richting net zo belangrijk: dat medewerkers en bewoners de bestuurders voeden met ervaringen uit de praktijk waardoor richtingen kunnen worden scherp gesteld / bijgesteld.

Voordat we een ondernemingsplan opstellen willen we ons beeld van de ontwikkelingen en de vraagstukken die er liggen met deze partijen opbouwen en delen. In een reeks van 5 colleegetour bijeenkomsten hebben we met denkers, doeners en de huurdersorganisatie de richting voor de toekomst en de realiteit van alledag voor Rentree besproken op de volgende 5 thema's:

1. De inclusieve samenleving⁴: een te realiseren droom?
2. De organisatie van de toekomst. Wat leren we van andere aanbieders?
3. Diversiteit. Een antwoord op sentimenten in de samenleving?

⁴ In een inclusieve samenleving is het streven dat iedereen erbij hoort, er mag zijn, naar eigen vermogen meedoet en zelfstandig in een buurt/wijk kan wonen (zie ook paragraaf 2.2. de participatiesamenleving).

4. CO₂ neutraal en toch betaalbaar?
5. De huurders aan het woord.

De uitkomsten van deze sessies gebruiken we om onze doelen aan te scherpen.

4. De koers van Rentree

Onze missie, visie en strategie geven de richting aan van onze uitdagingen. We maken onze strategie concreter op basis van de ontwikkelingen en de opgehaalde input.

Wij leveren voor een zo laag mogelijke prijs goede huisvesting

De grootste opgave voor de komende jaren zit in het fossielvrij maken en betaalbaar houden van de huisvesting. We pakken dit vraagstuk aan op buurt- /wijkniveau en in samenspraak met onze huurders. We trekken nadrukkelijk samen op met de gemeente, provincie, de netbeheerder, de energieleverancier en alle bewoners. We verbreden met deze partijen onze blik. Het is niet alleen een technisch, maar ook een sociaal vraagstuk. De transformatie grijpen we ook aan om waar mogelijk de leefbaarheid in de wijk te verbeteren, de draagkracht te vergroten en te komen tot meer gedifferentieerde wijken.

En als je op buurt-/wijkniveau gaat werken dan horen daar - met het oog op klimaatadaptatie - ook de vraagstukken van verkeer en groen bij, bijvoorbeeld om wateroverlast en/of hittestress aan te pakken of te voorkomen.

We kiezen niet voor grootschalige herstructurering maar sluiten aan bij wat er is. We pakken kansen waar ze zich voordoen. We zoeken naar een fusie van verschillende belangen. We doen, leren en verbeteren.

Deze wijkgerichte benadering heeft ook effect op de wijze waarop we naar ons vastgoed kijken. Nadrukkelijk wordt ons bezit beschouwd vanuit de context van de wijk. Daaruit volgt de complexstrategie.

Onze bewoners voelen zich en zijn medeverantwoordelijk

We gaan er vanuit dat:

- iedereen sociaal contact wil;
- iedereen gezien en gehoord wil worden, zich gekend wil voelen;
- iedereen tot zijn recht wil komen;
- iedereen van betekenis wil zijn;
- iedereen erbij wil horen.

Vanuit dit mensbeeld is er genoeg passie en talent in de wijk aanwezig. Het is alleen een kunst om deze zichtbaar te maken en de aanwezige energie te verbinden. We sluiten aan bij dat wat er al is in plaats van iets nieuws te zoeken. We onderzoeken wat bewoners beweegt en waarmee ze zelf aan de slag kunnen. We investeren sterk in de relatie, we maken het praktisch, dichtbij en persoonlijk. We focussen op begrijpen en doen. Onze woonmakelaars spelen daarbij een belangrijke rol.

Wij signaleren proactief en zetten onze (woon)diensten in daar waar nodig

De samenleving is complex. In buurten en wijken is de samenhang soms ver te zoeken. Als vastgoedeigenaar van vele woningen in een buurt en als huisvester van mensen hebben we nadrukkelijk een rol te spelen als het gaat om die samenhang. Als corporatie komen we achter de voordeur en kunnen we vroeg signaleren als het niet goed lijkt te gaan. Niet door grootschalige projecten, maar door onze aanwezigheid in de buurt.

Als corporatie willen we de 'ritssluiting' zijn. Niet door projecten op te starten maar door onze houding en gedrag. We luisteren en vragen door, zodat we de situatie begrijpen. We nemen zaken niet over, maar zorgen ervoor dat er verbindingen tussen mensen en organisaties tot stand komen. We verwijzen niet door, maar halen partijen erbij en leveren maatwerk als dat nodig is.

Ook de komst van nieuwkomers in de wijk vraagt veel van de veerkracht van alle betrokkenen. Weten wat nodig is begint met begrijpen wat er speelt. Onze medewerkers kunnen dat. Het betekent niet automatisch dat ze overal begrip voor hebben. In ons handelen zien we mensen als mens en niet als vertegenwoordiger van hun cultuur, religie of groep. Vanuit die overtuiging spreken we mensen aan.

Voorwaarde voor het succes van een participatiesamenleving waarin iedereen meetelt is dat alle partijen hetzelfde beeld hebben over wat dit betekent. Dit vraagt om een voortdurende dialoog over de betekenis ervan met alle betrokkenen: bewoners, sociaal teams, politie, zorginstellingen etc.

Wij hebben trotse medewerkers

Medewerkers hebben oog voor de maatschappelijke ontwikkelingen die hun weerslag krijgen op de buurten. Ze zijn trots op de concrete bijdragen die zij leveren aan de ingewikkelde opgaven waar we voor staan. Zij hebben een lerende houding, een open oog en oor voor wat er in de samenleving speelt en begrijpen wat er van hen gevraagd wordt in houding en gedrag. Zij zien kansen, herkennen waar de energie zit en welke verbindingen er gemaakt kunnen worden. Zij beschikken over een uitstekend netwerk in de stad. Zij hebben aandacht voor de mensen en redeneren van buiten naar binnen. Ze zijn goed in staat om denken en doen te combineren. Zij laten eigenaarschap zien en voelen dat ze het verschil kunnen maken.

De medewerkers zijn ook trots, omdat de organisatie goed is georganiseerd. De informatievoorziening is adequaat, wet en regelgeving zijn verankerd, processen zijn helder en efficiënt. We hebben inzicht en overzicht in dat wat er speelt. De ondersteuning vanuit financiën, ICT en communicatie is goed op orde.

Een organisatie is constant in beweging en moet aangesloten zijn op dat wat maatschappelijk wordt gevraagd. Dat vraagt voortdurend aandacht voor wendbaarheid, zowel op het niveau van de organisatie als op het niveau van de medewerker. Om dit te ondersteunen kiest Rentree ervoor om mensen in te zetten op hun talenten. Alle talenten van medewerkers zijn daarvoor in beeld gebracht. Medewerkers stellen binnen gegeven kaders zelf hun doelen op en maken zichtbaar wat hun bijdrage is aan de organisatie. Om geformuleerde doelen te halen zijn medewerkers zelfsturend, altijd op zoek naar verbetering en ontwikkeling. Leren door te doen, kennis delen en van elkaar willen leren is voor hen vanzelfsprekend. Medewerkers voelen dat ze daardoor het verschil kunnen maken, zowel in de organisatie, in de buurt als bij de samenwerkingen. Ze voelen zich hierop gewaardeerd.

Voor de vitaliteit van onze organisatie is het belangrijk om goed te blijven sturen op instroom, doorstroom en uitstroom.

We willen financieel gezond zijn en blijven

We houden onze kaders scherp in de gaten en hebben onze risico's goed in beeld. De grote opgave van de verduurzaming van ons bezit betekent een enorme financiële inspanning. Dat vraagt om zorgvuldige afwegingen, het in de gaten houden en zoveel mogelijk beperken van de bedrijfslasten en een goed verwachtingenmanagement.

We houden de betaalbaarheid van huisvesting voor onze huurders scherp in de gaten.

We blinken uit in eenvoud

Gezien de ingewikkeldheid van de samenleving is het des te meer noodzakelijk dat we duidelijk communiceren. We zijn ons bewust van onze denkkaders en jargon en houden daar rekening mee. Als het gaat om communicatie (mondeling en schriftelijk) sluiten we aan bij de doelgroep.

We kennen onze huurders goed. We hebben veel contact met ze en elk contact levert ons informatie op, waardoor we de aansluiting met onze huurders goed in de gaten kunnen houden.

Onze organisatie houden we overzichtelijk en de processen helder. Elke stap in een proces moet waarde toevoegen. Overbodige stappen laten we achterwege.

We hebben onze waarden van waaruit we handelen verwoord in enkele richtinggevende uitspraken en vastgelegd in onze klantvisie 'Zo zijn onze manieren'. Deze uitspraken bieden voor medewerkers handelingsperspectief om te doen wat nodig is. Niet meer en niet minder.

5. Doelstellingen en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk benoemen we onze doelstellingen en geven we de randvoorwaarden aan waarbinnen we dit alles dienen te realiseren.

5.1 Doelstellingen

1. Rentree is van wonen

Rentree zorgt voor een goede woning en werkt nauw samen met andere organisaties om te komen tot een goede leefomgeving.

We concentreren ons op sociaal vastgoed. Bij mutatie worden vrije sectorwoningen teruggebracht naar de sociale sector of ze worden verkocht. Een aantal bedrijfspanden wordt verkocht. De verkoopopbrengsten gebruiken we voor het bereiken van onze (andere) doelstellingen. Bij het maken van keuzes nemen we onze doelgroep als uitgangspunt. Vastgoed is een bedrijfsmiddel, geen doel.

We zorgen voor een goede afstemming met andere organisaties, daar waar wonen en een ander domein elkaar raken; om verkoking en suboptimale oplossingen tegen te gaan in het belang van onze huurders. Een goed voorbeeld hiervan is wonen en zorg. Van ons wordt verwacht dat we steeds langer thuis blijven wonen ook als we zorg nodig hebben. Er komen steeds meer ouderen. Om mensen langer thuis te laten wonen, is een veilige woonomgeving en nabijheid van voorzieningen van belang. Wij zorgen voor goede huisvesting, de zorgorganisatie voor de zorg en de gemeente voor het openbaar gebied. De sociale teams zijn het eerste aanspreekpunt voor mensen in de buurt.

We willen met zorgpartijen de vraag van huurders die zorg nodig hebben centraal stellen. Onze organisatiegrenzen mogen daarbij niet beperkend werken.

Niet-vitale samenwerkingen porren we op en maken we effectief, als dat niet lukt dan zetten we onze bijdrage stop. Samenwerken is voor ons een middel om onze doelen te bereiken en geen doel op zich.

2. Rentree zorgt voor voldoende woningen voor haar doelgroep (beschikbaarheid)

Prioriteit nummer één voor Rentree is voldoende huurwoningen voor de primaire doelgroep: huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en bijzondere doelgroepen. Dat doen wij niet alleen, ook de andere corporaties⁵ hebben hierin een rol. De overheid heeft huurprijsgrenzen aangegeven waarbinnen de primaire doelgroep bij nieuwe verhuur mag huren. Dit heet passend toewijzen. Om voldoende woningen voor de primaire doelgroep beschikbaar te hebben heeft Rentree ongeveer 77% van haar woningvoorraad (2800 woningen) ingedeeld onder de 1^e en 2^e aftoppingsgrens samen.

Naast huurprijsbeleid speelt nieuwbouw ook een belangrijke rol in de beschikbaarheid. Door nieuwbouw ontstaan langere verhuisketens met meer vrijkomende woningen. Hierdoor kunnen we meer woningzoekenden uit de doelgroep huisvesten.

De woningmarktanalyse van de gemeente Deventer voorziet een groei van het aantal huishoudens tussen de 8% en 9,5% tot 2030. De gemeente verwacht geen groei van de doelgroep. Met de gemeente hebben de corporaties de prestatieafspraken dat de sociale woningvoorraad minimaal op hetzelfde niveau blijft. De gemeente wenst wel een uitbreiding

⁵ Van de doelgroep in de stad Deventer (18.880 huishoudens in 2014) woont 2/3 deel in een huurwoning. Dit zijn ongeveer 12.000 huishoudens. Hiervan ontvangt 55% huurtoeslag. Dit zijn 6600 huishoudens. De grootste corporaties in Deventer zijn Woonbedrijf ieder1 en Rentree. De verhouding in het aantal huurwoningen is ongeveer 2:1. Op basis van deze verhouding wil Rentree minimaal voor 1/3 deel van deze doelgroep woningen in haar voorraad hebben onder de 2^e aftoppingsgrens. Dat zijn 2200 woningen.

van de woningvoorraad. Per jaar moeten gemiddeld 350 woningen worden bijgebouwd, waarvan 20% in de sociale sector. Rentree heeft voor de periode tot 2025 een nieuwbouwambitie voor ongeveer 380 woningen. Per nieuwbouwlocatie bekijkt Rentree welke huurprijscategorie en doelgroep er in die wijk moet komen om tot een gedifferentieerde wijk te komen. Rentree zal slechts in uitzonderlijke situaties woningen slopen en verkoopt op zeer beperkte schaal woningen. Per saldo zal de woningvoorraad van Rentree dus nog groeien.

3. Rentree zorgt ervoor dat haar woningen betaalbaar zijn

Zorgen voor betaalbare woningen voor onze doelgroep is een kernambitie. Wat Rentree betreft is een woning voor de huurder betaalbaar⁶ wanneer de huurder de huur van de woning met of zonder huurtoeslag kan betalen. De normen voor wanneer een huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag worden bepaald door de overheid. Daarop heeft Rentree geen invloed. Het inkomen van de huurder moet passen bij de huur van de woning, niet andersom. Voor nieuwe huurders wordt hierop gestuurd door het passend toewijzen.

Het passend toewijzen heeft een grote invloed op de mogelijkheden van de huurprijsvaststelling. Om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben en te houden voor de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, kiezen we ervoor om van minimaal 2800 woningen (ongeveer 77% van onze voorraad) de streefhuur onder of op de 1^e of 2^e aftoppingsgrens te houden. Samen met de andere corporaties in Deventer voldoet hiermee het aanbod aan vrijkomende huurwoningen aan de afgesproken verhoudingen die binnen Woonkeus⁷ zijn gemaakt.

Bij het passend toewijzen wordt gekeken naar de huurprijs en niet naar de woonlasten. Er wordt dus geen rekening gehouden met het energielabel van de woning en de bijkomende energiekosten. De verdeling van onze woningvoorraad in de verschillende categorieën is gebaseerd op de omvang van de doelgroep. Hierbij is ook geen rekening gehouden met het energielabel. Door verbetering van het energielabel krijgt de woning meer kwaliteit, waarvoor een hogere huurprijs gevraagd kan worden en (een deel van) de investering terugverdiend kan worden. Dit is het uitgangspunt. Echter, na woningverbetering moeten er voldoende betaalbare woningen per categorie overblijven. Daarom stijgt de streefhuur van de woning na verbetering alleen wanneer er nog ruimte zit tussen de huidige huur en de streefhuur die is gebaseerd op de categorie-indeling.

Uitgangspunt bij het bepalen van de hoogte van de huurverhoging naar aanleiding van een duurzaamheidsverbetering is dat de huurverhoging lager is dan de verwachte energiebesparing. Hierdoor gaat de huurder er in theorie in woonlasten op vooruit. Echter, wij kunnen als verhuurder niet sturen op het werkelijke verbruik van de huurders. Daarmee is er geen garantie dat de woonlasten na woningverbetering ook daadwerkelijk dalen. Wij kunnen wel sturen op een energiezuinige woning en het geven van voldoende informatie over hoe energie bespaard kan worden. Dit doen wij dan ook.

Mocht te zijner tijd de regelgeving veranderen en het passend toewijzen op basis van woonlasten mogelijk worden dan gaan we de indeling van de woningvoorraad in categorieën op die basis opnieuw bekijken.

4. Rentree heeft zorg en aandacht voor huurders met financiële problemen

Rentree heeft blijvende zorg én aandacht voor huishoudens met betalingsproblemen. Financiële problemen hebben een grote invloed op het functioneren en welbevinden van onze huurders. Wij beseffen dat mensen pas ruimte kunnen vinden voor andere zaken, zoals energiebesparing of meedoen in de wijk, als er rust zit op het huishoudboekje. Uitgangspunt

⁶ Zie bijlage 1: 'Betaalbaar wonen'

⁷ Binnen Woonkeus is afgesproken het aanbod aan vrijkomende woningen als volgt te verdelen: 60% wordt aangeboden onder de 1^e aftoppingsgrens, 20% onder de 2^e aftoppingsgrens en 20% tussen de 2^e en de huurtoeslaggrens. Hierbij geldt een marge van + / - 10% procent.

bij de benadering is een heldere en zakelijke insteek. Wij nemen geen verantwoordelijkheid over. We ondersteunen niet met geld, maar met kennis en het organiseren van het sociale vangnet in samenwerking met andere partijen. We beseffen dat ook kwetsbare mensen kunnen leren en dat kwetsbaarheid vele gradaties kent. We werken volgens het principe van sociaal incasseren. Hoe eerder we (financiële) problemen signaleren hoe sneller we maatwerk kunnen organiseren. We houden de ontwikkelingen van het benaderen van de schuldenproblematiek in de gaten en nemen een succesvolle aanpak over.

Met het passend toewijzen zorgen we ervoor dat nieuwe huurders in principe niet te duur gaan wonen. Indien nodig maken we daarnaast preventief aanvullende afspraken om te kunnen sturen en eventueel in de toekomst te kunnen ingrijpen.

5. Rentree zorgt, in samenspraak met bewoners, voor een toekomstbestendig en duurzaam aanbod (kwaliteit).

We willen ook in de toekomst sociale huurwoningen aanbieden en zorgen voor een toekomstbestendige portefeuille. Voor de doelgroep moeten voldoende beschikbare en betaalbare woningen zijn, gebaseerd op huurprijs en energiezuinigheid. De voorraad moet voldoende gevarieerd zijn om de verschillende doelgroepen goed te kunnen huisvesten. Daarnaast moeten onze woningen voldoen aan een minimum kwaliteitsniveau van schoon, heel en veilig.

De onderhoudsstrategie is er op gericht om de woningen door te exploiteren. De technische conditiescore 3 (NEN 2767) is de basis voor het onderhoud van de buitenkant van de woning. Voor de keukens, badkamers en het toilet is de technische staat bepalend voor de ingreep.

De komende jaren staan we voor de grote opgave de energievoorziening van het woningbezit fossielvrij (van het gas af) te maken, waarbij de betaalbaarheid geborgd moet zijn. De uitkomsten van de Aedes Routekaart CO₂-neutraal wijzen uit dat we als corporatie deze opgave niet alleen aankunnen. De opgave is slechts te bereiken in gezamenlijkheid met alle partijen die in een wijk wonen en/of werken. Daarnaast heeft de landelijke overheid een belangrijke rol. We werken samen met de provincie, gemeente, netbeheerder en de overige corporaties aan het opstellen van een uitvoeringsagenda. Deze agenda wordt gaandeweg uitgevoerd en aangepast aan de actuele situatie en ontwikkelingen in de tijd. De kennis en investeringsbudgetten van genoemde partijen worden gebundeld in een wijkgerichte aanpak. Per wijk bepalen we gezamenlijk welke duurzaamheidsmaatregelen noodzakelijk en mogelijk zijn. We sturen daarbij op het daadwerkelijk te verwachten effect op de woonlasten, op het rendement van de investering en op de bijdrage aan de doelstelling fossielvrij (of CO₂ vermindering). We vinden het redelijk dat de huurder meebetaalt aan de kwaliteitsverbetering, zeker daar waar dit leidt tot lagere energielasten voor de huurder. Bij het opstellen/ontwikkelen van de plannen betrekken we onze huurders uit het besef dat draagvlak onontbeerlijk is en grootschalige ingrepen aan de woning een grote impact hebben op het woongenot en de leefbaarheid. We richten ons op een integrale aanpak waarbij we, waar nodig, de ingreep ook benutten om meer differentiatie in het woningaanbod aan te brengen.

Onze woningen zijn niet geschikt voor elke levensfase. Daar waar mogelijk nemen we bij een grote aanpak, in de onderhoudscyclus of op verzoek van de huurder eenvoudige maatregelen mee die de zorggeschiktheid van een woning vergroten, zoals drempelverlaging of bij vervanging het plaatsen van een verhoogd toilet. We hebben blijvende aandacht voor de indeling van de woning en toetsen bij nieuwbouw onze plattegronden op de mate van zorggeschiktheid.

6. Rentree levert haar bijdrage aan leefbaarheid in samenspraak met bewoners

Leefbaarheid gaat niet alleen om een betaalbaar dak boven je hoofd, maar om een thuis. Het gaat erom dat mensen het gevoel hebben invloed uit te kunnen oefenen op hun eigen leven

en verantwoordelijkheid kunnen nemen. Rentree speelt in op de energie van bewoners en zorgt voor goede verbindingen in de wijk zodat bewoners eigenaarschap kunnen nemen als het gaat om hun woonomgeving.

De inbreng van huurders is van groot belang waar het gaat om zaken als leefbaarheid, kennis van de wijk, preventie van overlast, transformatie naar fossielvrij etc. We zorgen dat we in de buurt zijn en blijven in contact met de bewoners. We luisteren naar de ideeën van onze huurders, vragen door en zetten daar waar nodig ons netwerk in om deze ideeën verder te brengen. Bij de toekomstige opgaven kan en mag de rol en betrokkenheid van huurders bij het wonen en de woonomgeving niet overschat worden. De interesse van huurders voor deelname aan formele en langdurige overlegstructuren is al lange tijd tanende. Daarom gaat Rentree bewonersparticipatie wat steviger en dichter bij de huurder vormgeven. De huurder moet zich eigenaar voelen van zijn woning en woonomgeving.

Zodra we intensiever in een buurt aan de slag willen gaan, zien we dit als een extra kans om in contact te komen met de leefwereld van de bewoners. Door in gesprek te gaan met de (individuele) bewoners leren we de buurt nog beter kennen, kunnen we de belangen van de bewoners beter afwegen en meenemen in de te nemen maatregelen. Hierdoor creëren we meer draagvlak voor de te nemen maatregelen en uitkomsten.

Soms is de leefbaarheid gebaat bij een kleine fysieke ingreep in de stedenbouwkundige structuur, bijvoorbeeld door het creëren van ruimte met behulp van sloop of een andere inrichting van pleinen, tuinen of parkeren. Indien de buurt of wijk hierom vraagt onderzoeken we de mogelijkheden.

Passend toewijzen kan leiden tot eenzijdige wijken en buurten waardoor leefbaarheid onder druk komt te staan. Rentree wil dat buurten en wijken een leefbare woonomgeving (blijven) vormen voor een breed scala aan bewoners. We proberen per wijk zoveel mogelijk differentiatie in het woningaanbod te creëren op het gebied van woningtype, huurprijzen en doelgroepen.

7. Rentree werkt actief aan transparantie en legitimatie en klantwaarde. Uiteindelijk bepaalt buiten wat er binnen gebeurt.

Wij zijn aanspreekbaar op onze werkzaamheden. Wij vinden het belangrijk dat wij ons werk kunnen uitleggen en kunnen verantwoorden waarbij het helder moet zijn dat dit in het belang van de huurder is.

Bij het actualiseren van het ondernemingsplan hebben we ook dit keer, nu via de collegetours, actief input opgehaald bij de stakeholders. In een reeks van vijf collegetours hebben we de richting voor de toekomst en de realiteit van de dag aan de hand van belangrijke thema's besproken. Ook de komende jaren gaan we ons beeld van de ontwikkelingen en de vraagstukken die er liggen met onze stakeholders opbouwen en delen.

We nemen deel aan de Aedes-benchmark met andere corporaties om meer inzicht te bieden en te krijgen. In de Aedes-benchmark laat Rentree zien waar zij haar huur- en verkoopopbrengsten voor inzet en hoe het geld op een effectieve en efficiënte wijze aan maatschappelijke doelen wordt besteed. We besteden specifiek aandacht aan de bedrijfslasten.

We maken handig gebruik van de digitalisering; we kunnen de eigen bedrijfsvoering sneller en beter in beeld brengen, resultaten zijn op nieuwe wijze te publiceren, feedback en feedforward is op een andere manier uit de maatschappij op te halen etc.

Onze belangrijkste legitimatie is de waarde die Rentree de huurders biedt: zowel de huidige als de toekomstige huurder. Ook hier kan digitalisering aan bijdragen. We maken gebruik van een digitaal klantenpanel om onze huurders te vragen hoe zij over het beleid van Rentree

denken. Digitalisering biedt nieuwe kansen voor een efficiëntere werkwijze die wij gaan inzetten.

De waardering op onze dienstverlening monitoren we middels de klantmonitor, waarin we onze huurders vragen naar hun bevindingen op het verhuur- en mutatieproces en het reparatie-, dagelijks en groot onderhoud. Naast de huurders vragen we ook onze andere belanghouders naar hun mening over Rentree bij de vierjaarlijkse visitatie.

8. Rentree is een wendbare, aantrekkelijke organisatie

Medewerkers bepalen het succes van de organisatie. Eigenaarschap binnen de organisatie is daarbij de pijler. Op die manier behalen we betere resultaten voor huurders en belanghebbenden. Wij zijn een wendbare proces-gestuurde organisatie die gemakkelijk kan inspelen op veranderingen op welk vlak dan ook. Competenties van mensen zetten we optimaal in. Verantwoordelijkheden liggen laag in de organisatie en medewerkers zijn gewend om resultaatgericht te werken. Om deze resultaten te halen zijn zij altijd op zoek naar verbetering en ontwikkeling. Medewerkers zoeken elkaar op, delen kennis en willen van elkaar leren.

Om wendbaar en aantrekkelijk te blijven is het belangrijk dat we flexibel blijven werken en organiseren, waarbij we ons al doende kunnen aanpassen, leren van elkaar en fouten durven te maken. Op die manier kunnen we verder groeien en ontwikkelen als organisatie. Medewerkers krijgen vertrouwen en ruimte en werken vanuit hun persoonlijke drijfveren en talenten. Eigenaarschap, zelfreflectie en vitaal werken blijven daarbij belangrijk. We bieden medewerkers kansen om te groeien in kennis en ontwikkeling. Zo helpen we medewerkers duurzaam inzetbaar te blijven. Het leiderschap is daarbij coachend en faciliterend. Deze werkwijze maakt dat we een aantrekkelijke en gezonde organisatie zijn om je aan te verbinden. Daarnaast zijn we aantrekkelijk omdat we medewerkers die uitgeleerd zijn in onze organisatie helpen hun carrière, met de bij ons opgedane kennis en vaardigheden, voort te zetten in de sector.

9. Rentree werkt vanuit de organisatie met het pluralistische gedachtegoed

Het individu staat centraal: we zien iemand in eerste instantie als mens en niet als vertegenwoordiger van een cultuur, van een religie of van een groep. De grondhouding is respect voor elkaar, vanuit gelijkwaardigheid als mens, ongeacht elkaars achtergronden. Dit betekent dat wij bereid en erop gericht zijn om vanuit dialoog samen verder te komen en naar een oplossing te zoeken. Vanuit respect voor elkaars standpunt, voor de ander en voor het anders-zijn. Om dit te bereiken is het nodig dat mensen elkaar open en onbevooroordeeld benaderen, met inlevingsvermogen en erkenning van verschillen in opvattingen. Dit gedachtegoed dragen wij uit in ons handelen en het omgaan met andere mensen zowel in- als extern.

5.2 Randvoorwaarden

Bij bovenstaande doelstellingen hanteert Rentree de volgende randvoorwaarden:

A. Financiële continuïteit is een randvoorwaarde

Om onze doelstellingen te bereiken, is de financiële continuïteit de randvoorwaarde. Dit meten we onder meer aan de hand van de ontwikkeling van onze solvabiliteit, de waarde van ons bezit in verhouding tot de leningenportefeuille (LTV, Loan-to-Value), de mate waarin we onze rente kunnen betalen (ICR, interest coverage ratio); dit alles op basis van bedrijfswaarde. In 2018 gaan we over naar beleidswaarde. We zorgen ervoor dat we aan de normen van onze toezichhouders voldoen.

De balans vinden tussen het beperken van renterisico's (aflossen) waardoor de kasstroom verbetert en het investeren in een forse vastgoedopgave is een uitdaging. We zoeken tussen deze twee belangen het optimum. Dit wordt ondersteund door onze financieringsstrategie.

B. Rentree werkt samen voor hogere klantwaarde tegen lagere prijs

Rentree maakt gebruik van de expertise en kennis van andere partijen. We zijn bereid samenwerkingen te sluiten met vitale samenwerkingspartners. Het doel hierbij is een hogere klantwaarde tegen een lagere prijs met een aantoonbare bijdrage aan onze ondernemingsdoelstellingen.

- Prestatiegericht aanbesteden in nieuwbouw en renovatie en resultaatgericht samenwerken bij onderhoud;
- Slim samenwerken;
- Vitale coalities, wat zit er in voor ons en voor de ander. Is een samenwerking niet vitaal dan gaan we deze verbeteren of stoppen;
- Doelgerichte en zakelijke afspraken;
- Afwegen van aanvangsinvestering én total cost of ownership;
- Vooraf en tussentijds inzichtelijk maken van de bijdrage aan doelstellingen.

C. Rentree sloopt alleen als het moet

We kiezen in eerste instantie niet voor sloop. Als we slopen doen we dat zeer weloverwogen. Redenen voor sloop kunnen zijn:

- Een slechte technische staat van de woning;
- De leefbaarheid in de wijk/buurt vraagt om een kleinschalige, chirurgische ingreep in de stedenbouwkundige structuur;
- Een kleine, chirurgische ingreep ter bevordering van de klimaatadaptatie;
- Er is een financieel-economische reden. Bijvoorbeeld als er sprake is van verhuurbaarheidsproblemen met huurderiving door leegstand en/of hoge beheerskosten en er betere alternatieven zijn. Dan nog kijken we eerst naar de mogelijkheden van herbesteding voor andere doelgroepen, slimme ingreepketten of eventuele renovaties. We streven naar zoveel mogelijk maatwerk.

D. Rentree verkoopt (beperkt) woningen om te komen tot de gewenste samenstelling in een wijk

Verkoop is een middel dat bijdraagt aan het komen tot een woningvoorraad die past bij onze doelgroep. De te verkopen woningen selecteren we op basis van een geactualiseerde portefeuille waarin we rekening houden met:

1. Differentiatie in de wijk;
2. Aanvullende/specifieke volkshuisvestelijke argumenten;
3. Rendement/risico-overwegingen;
4. Afzetbaarheid (zijn er kopers voor).

In onze portefeuille is op basis van bovenstaande slechts een beperkt aantal woningen gelabeld voor verkoop. De opbrengsten worden ingezet voor woningverbetering, (sloop-)nieuwbouw of om leningen af te lossen.

E. Rentree bouwt geen woningen voor de vrije sector huur en voor de verkoop

Indien mogelijk en de wijksamenstelling vraagt erom dan zet Rentree zich in om dit aanbod mogelijk te maken zonder zelf te ontwikkelen. Wij zijn principieel een sociale verhuurder en geen ontwikkelaar van vrije sector huur of van koop. Slechts in uitzonderlijke situaties wijken we hiervan af.

F. Rentree houdt focus op de bedrijfslasten

Rentree streeft naar een voortdurende optimalisatie van haar bedrijfslasten. We streven naar een score B in de AEDES benchmark, zodat we een referentie hebben om ons kostenniveau aan te toetsen. In 2017 lag dit niveau tussen de € 759 en de € 898 per verhuureenheid.

Dit niveau hanteren we als norm voor de bedrijfslasten in de begroting. Wanneer kosten hoger uitkomen dan dit niveau dan hebben we daar een acceptabele legitimatie voor.

G. De medewerkers van Rentree zijn professioneel, competent voor de opgave en goed voorbereid op toekomstige vraagstukken

Deze randvoorwaarde wordt verder uitgewerkt in de strategische personeelsplanning.

6. Richting voor de portefeuille

Maatschappelijke en demografische ontwikkelingen maken dat we moeten kijken of de samenstelling van onze woningvoorraad voldoet aan de woningbehoefte nu en in de toekomst. Op basis van de voorgaande hoofdstukken is de ontwikkeling van onze voorraad als volgt:

Voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep

Rentree is gespecialiseerd in betaalbaar wonen. We wijzen gericht woningen toe aan de primaire doelgroep en toppen voor deze groep circa 2.800 woningen af op de 1^e aftoppingsgrens voor 1 en 2-persoonshuishoudens en op de 2^{de} aftoppingsgrens voor gezinnen. Voor de portefeuille geeft dat de volgende richting:

- Circa 100 kleine appartementen of studio's voor jongeren < 23 jaar. De huurprijs van deze woningen wordt afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens⁸.
- Alle circa 450 kleine en middelgrote appartementen zonder lift voor 1 en 2 persoonshuishoudens en kleine of eenoudergezinnen worden afgetopt op de 1^{ste} aftoppingsgrens.
- Ruim 150 middelgrote appartementen tot 70 m² (met één of twee slaapkamers) met lift voor 1 en 2 persoonshuishoudens worden afgetopt op de 1^{ste} aftoppingsgrens.
- Circa 700 kleine eengezinswoningen tot 65 m² (met één, twee of drie slaapkamers) voor 1 en 2 persoonshuishoudens en gezinnen worden afgetopt op de 1^{ste} of 2^{de} aftoppingsgrens.
- Circa 1400 middelgrote eengezinswoningen tussen de 65 en 90 m², met drie slaapkamers, vooral bedoeld voor gezinnen, worden afgetopt op de 1^{ste} of 2^{de} aftoppingsgrens.
- Alle overige woningen zijnde grotere appartementen en eengezinswoningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens of gezinnen, worden afgetopt op de liberalisatiegrens.
- Per complex, buurt en wijk wordt gestreefd naar een mix van huurprijzen waardoor de gewenste verhouding tussen primaire en secundaire doelgroep (80% respectievelijk 20%) wordt bereikt;
- Energiezuinige woningen, waar mogelijk met zonnepanelen en minimale energieprestatie label B.

Toekomstbestendig aanbod

Voor nu en in de toekomst wil Rentree passende woningen aan haar doelgroep bieden. Dat betekent dat de woningen voldoende kwaliteit nodig hebben tegen een redelijke prijs. We verversen/moderniseren daarom onze voorraad (tot 2025) door:

- Circa 380 toevoegingen (nieuwbouw/aankoop):
 - Harde plannen (Rivierenwijk)
 - 18 kleine studio's / appartementen Woon 400
 - circa 72 middelgrote grondgebonden woningen
 - circa 49 middelgrote appartementen met lift
 - Harde plannen (De Vijfhoek)
 - 8 appartementen zonder lift (all-electric)
 - 40 middelgrote grondgebonden woningen (all-electric)
 - Toevoegen van circa 195 woningen in de periode 2021-2025. Deze woningen worden, indien mogelijk, energieneutraal gebouwd.
- Binnen het reguliere onderhoud worden jaarlijks binnenrenovaties (keuken, badkamer en toilet) uitgevoerd.
- De energievoorziening voor de woningen is in 2050 fossielvrij. Op basis van de uitvoeringsagenda⁹ gaan we aan de slag en bepalen we per wijk welke energievoorziening toegepast kan worden.

⁸ Zie bijlage 2: 'Beschikbare en betaalbare woningen voor jongeren < 23 jaar'

⁹ Zie paragraaf 5.2. punt 5

Vergroten klantwaarde, investeringen en aanvullende pakketten

Als basis voor investeringsbeslissingen neemt Rentree de directe waarde voor de klant. De directe waarde vertaalt zich in een huurprijs die past bij de investering. Of bij woningverbetering: in de potentieel hogere huurprijs en de verlengde levensduur die past bij de investering.

Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de werkelijke kosten van het geld. Het directe rendement is gebaseerd op een werkelijk en reëel renteniveau, inclusief een risico opslag. Investeringsbeoordelen we op basis van de werkelijke kasstromen. Voor verantwoording richting Aw/WSW wordt een nieuw toetsingskader opgesteld (de beleidswaarde). De bedrijfsvoering richten we hier op in.

In principe investeren we alleen in DAEB-bezit. We maken onderscheid in investeringen in nieuwbouw en investeringen in huidige complexen.

Naast modernisering bieden we onze huurders ook zelf de mogelijkheid om hun woning te verbeteren. Wij faciliteren en participeren in initiatieven die dit mogelijk maken bijvoorbeeld via ZAV beleid (Zelf Aangebrachte Voorzieningen).

Portefeuilleverandering

Om de portefeuille toekomstbestendig te houden en bovenstaande ambities mogelijk te maken wordt op beperkte schaal vastgoed verkocht.

- Circa 205 verkopen:
 - Er zijn 200 woningen gelabeld voor verkoop. Het betreft appartementen en eengezinswoningen, die niet passen in de portefeuille (bijvoorbeeld eengezinswoningen met een streefhuur > € 710). Hier is geen doelstelling wat betreft termijn aan gekoppeld;
 - Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG/MOG), aantal: 5.

De opbrengsten gebruiken we voor genoemde investeringen en om leningen af te lossen.

Daar waar wij mogelijkheden zien om onze portefeuilleverandering ook door het ruilen van bezit te kunnen bereiken, zullen wij deze mogelijkheid benutten.

7. Doorrekening

De doelstellingen en de richting voor de portefeuille zijn als input meegenomen in de complexbesprekingen. In een vijftal groepsbesprekingen hebben we de complexen opnieuw besproken en is beoordeeld of de strategie (doorexploiteren, verkoop of sloop) nog steeds van toepassing is en welke maatregelen nodig zijn bij het uitvoeren van de strategie. Daarbij is uitvoerig stilgestaan bij:

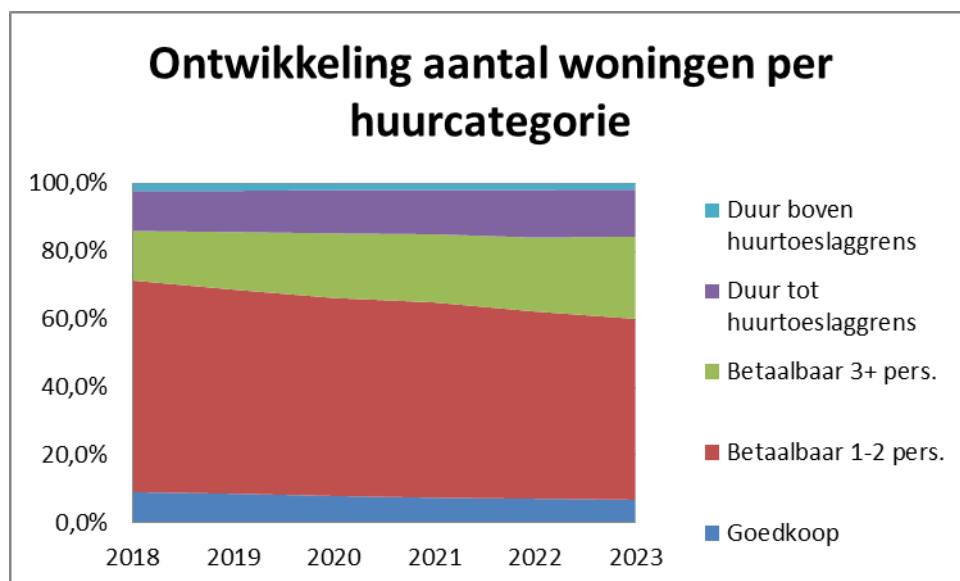
- Doelgroep;
- Huurprijs;
- Energetische kwaliteit;
- Interieur vernieuwing;
- Planmatig en groot onderhoud;
- Specifieke doelgroepen.

Aan deze besprekingen hebben sleutelfiguren van de disciplines woonmakelaar, KCC, verkoop, projecten, onderhoud, beleid en onze externe samenwerkingspartners op het gebied van onderhoud deelgenomen.

De resultaten uit de besprekingen zijn (op hoofdlijnen) meegenomen in de Meerjarenbegroting 2019 – 2023.

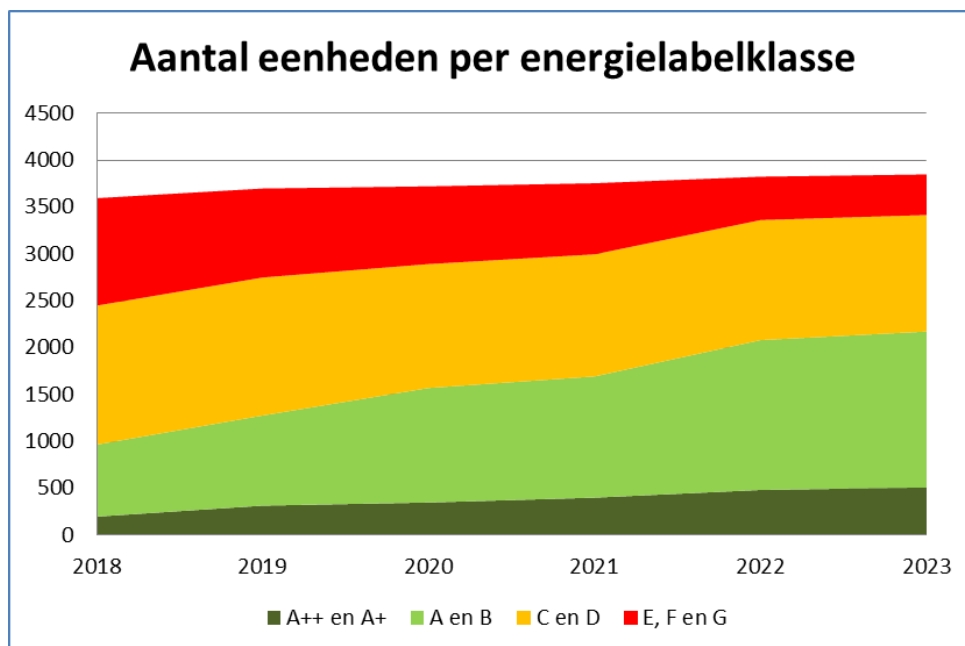
Gevolgen beschikbaarheid

Het aandeel woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen neemt licht af maar blijft ruim boven de doelstelling van 77% (zie onderstaande grafiek). De categorie “Betaalbaar 3+ pers” neemt toe als gevolg van huurverhoging bij verbetering en huurharmonisatie bij mutatie.



Ontwikkeling energielabelklasse

De investeringen in duurzaamheid en nieuwbouwwoningen hebben tot gevolg dat het aantal en aandeel woningen met een slechte energie-index (label E, F en G) afneemt. In de loop van 2021 zullen we op basis van de huidige investeringsplanning uitkomen op een gemiddelde energielabelklasse B.



Financiële ratio's

Bij de doorrekening is getoetst op de ICR, de solvabiliteit en de Loan to Value. Daarbij is de Loan to Value beoordeeld op basis van bedrijfswaarde en beleidswaarde. De Aw en het WSW gaan over op een toetsingskader op basis van beleidswaarde. Dit toetsingskader is nog in ontwikkeling. Vooral nog wordt er vanuit gegaan dat de huidige normen (die worden gehanteerd bij toetsing op bedrijfswaarde) gelijk blijven.

In de meerjarenbegroting 2019-2023 is gerekend met een stijging van de huursom op basis van inflatie + 1%. De ontwikkeling van de ICR, solvabiliteit en Loan to Value (LTV) blijven voor de MJB 2019 binnen de gestelde normen.

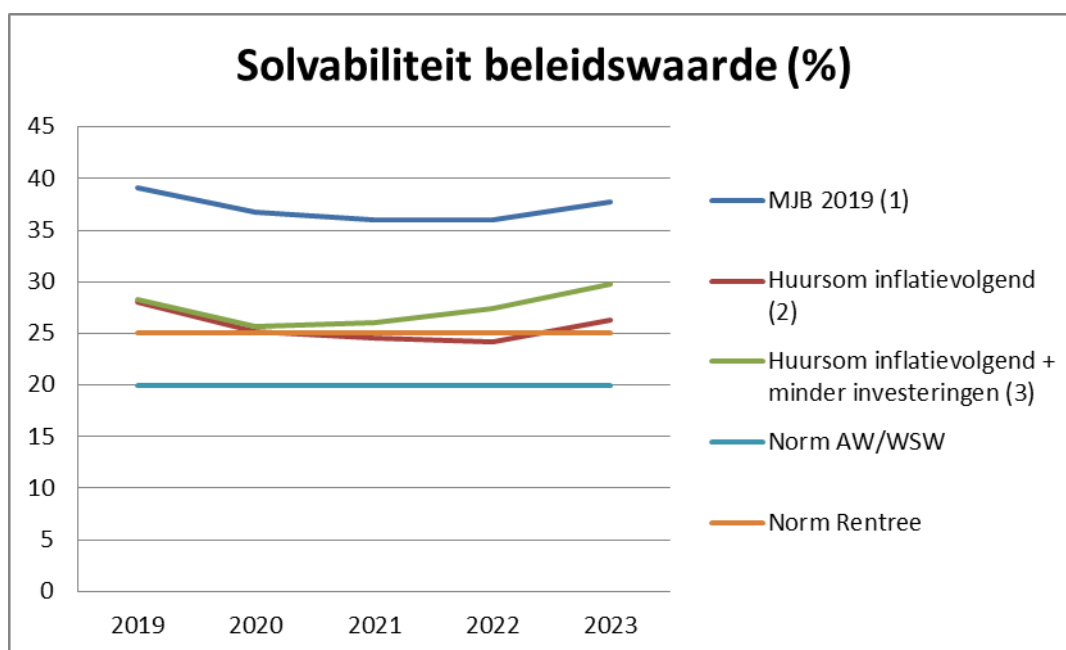
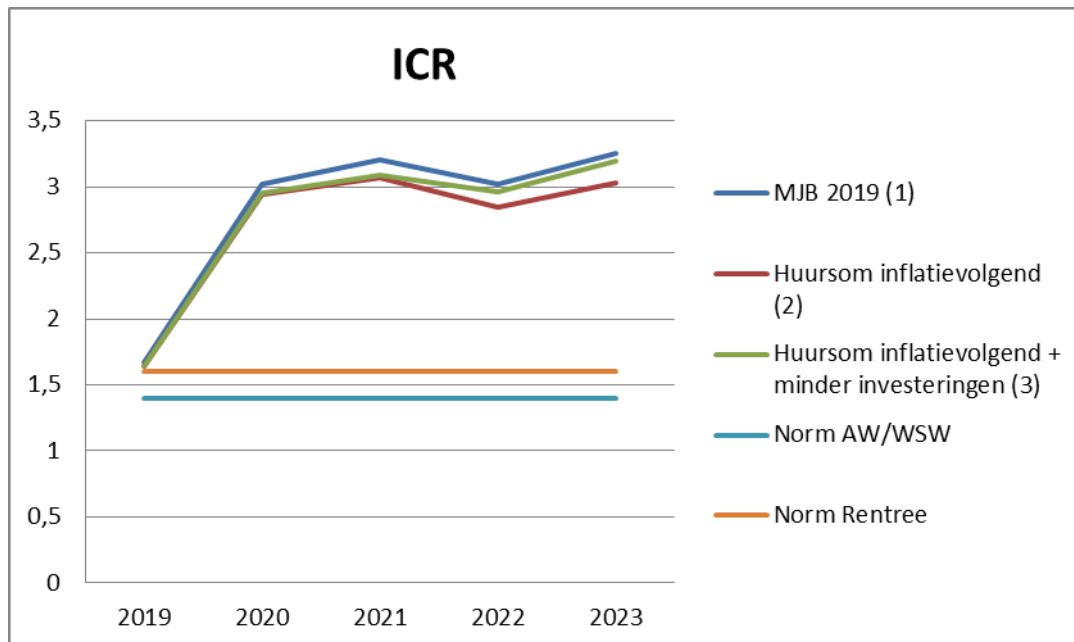
Het sociaal huurakkoord waarop de huursomstijging is gebaseerd loopt tot en met 2018. Aedes en de Woonbond hebben nog geen overeenstemming bereikt over een nieuw sociaal huurakkoord. De Woonbond dringt aan op verdere matiging van de huurprijs. Om het effect van een verdere matiging in beeld te brengen is een apart scenario doorgerekend waarbij de huursomstijging vanaf 2019 wordt beperkt tot inflatie. Bij dit scenario wordt de door Aw/WSW gestelde norm en die van Rentree bij LTV op basis van bedrijfswaarde overschreden. Ook de door Rentree gestelde norm voor solvabiliteit wordt licht overschreden. Uit dit scenario volgt dat bij lagere huurinkomsten de investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid onder druk komen te staan.

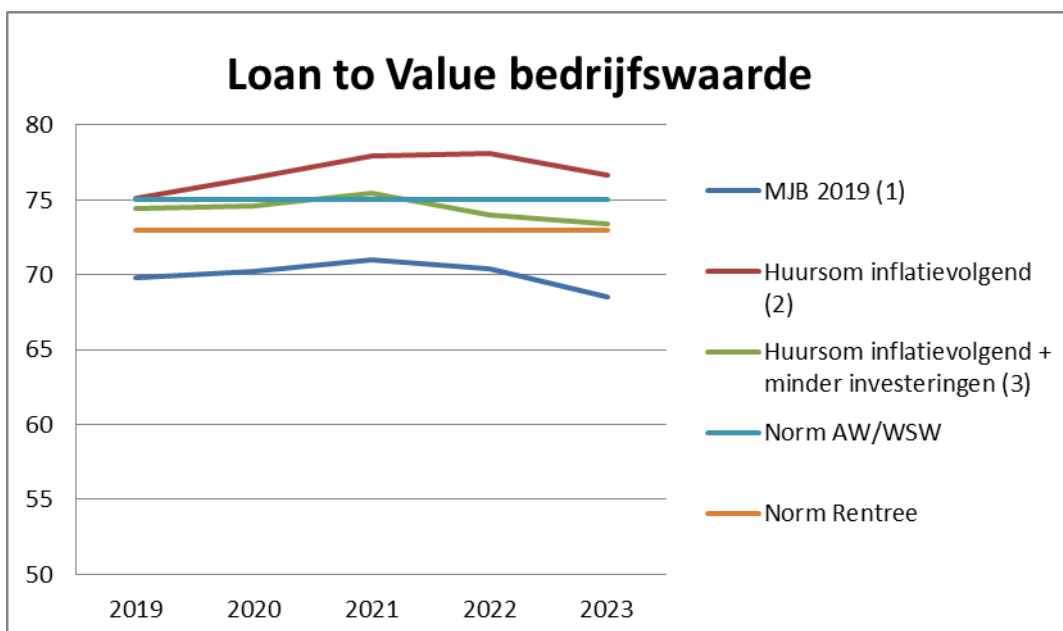
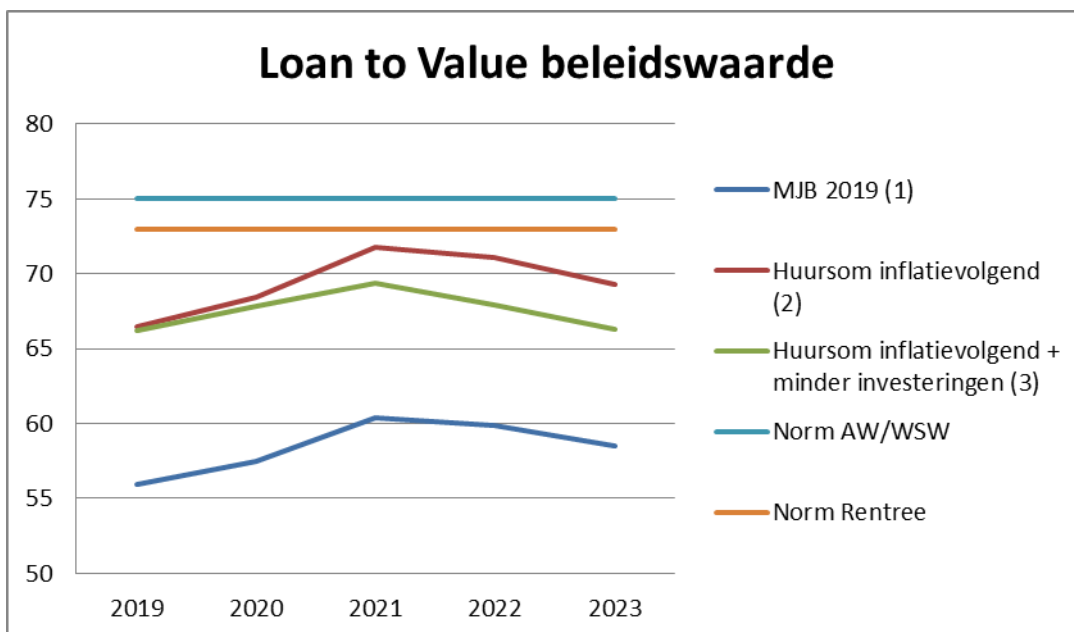
Om toch aan de gestelde norm te voldoen is vervolgens een scenario doorgerekend waarbij naast een huursomstijging op basis van inflatie er geen tot slechts beperkte investeringen in energetische verbeteringen (duurzaamheid) plaatsvinden. Met name de investeringen op basis van de routekaart CO2-neutraal zijn hierbij komen te vervallen. In dit scenario is er nog steeds een lichte overschrijding in 2021 van de LTV op basis van bedrijfswaarde ten opzichte van de norm van Aw/WSW. De door Rentree gestelde norm voor LTV op basis van bedrijfswaarde wordt in deze hele periode overschreden.

Bovenstaande scenario's zijn doorgerekend om het effect van lagere huuropbrengsten in beeld te brengen. Vooral nog is dit geen realiteit. Duidelijk is dat de huursomstijging en de duurzaamheidsopgave een grote impact hebben op de financiële ratio's. De komende jaren besteden we extra aandacht aan de betekenis van deze ratio's en hoe we een goede balans tussen verduurzaming, kwaliteit en uitgaven krijgen, zodat onze activiteiten binnen het toetsingskader blijven.

In onderstaande grafieken is de ontwikkeling van de ICR, solvabiliteit en Loan to Value weergegeven voor de scenario's:

- MJB 2019 (1);
- Huursom inflatievolgend (2);
- Huursom inflatievolgend + minder investeringen (3).





Bijlagen

Bijlage 1: Betaalbaar wonen

Inleiding

Betaalbaarheid staat al vele jaren in de corporatiesector hoog op de agenda. Betaalbaarheid kan vanuit meerdere kanten worden benaderd. Onderwerpen zijn o.a. betaalproblemen van huurders met alle gevolgen van dien, woonlasten, investeren in duurzaamheidsmaatregelen die al dan niet terugverdiend kunnen worden en wat de corporaties (moeten) doen aan betaalbaarheid. In deze notitie wordt hierop ingegaan en aangegeven wat Rentree verstaat onder betaalbaar wonen.

Leeswijzer:

Hoofdstuk 1 geeft de passages van Aedes weer zoals opgenomen in de woonagenda. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het begrip betaalrisico, de rol van het Nibud en het standpunt van Rentree. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gedeelde verantwoordelijkheid van meerdere partijen. Betaalbaarheid en woonlasten worden vaak samen genoemd. Een overzicht van de woonlasten wordt gegeven in hoofdstuk 4. Verder ligt er een relatie tussen betaalbaarheid van het wonen en de huurprijs. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van het begrip scheefwonen en de ontwikkeling hierin. In hoofdstuk 6 staat welke keuze Rentree maakt bij de inzet van haar investeringsruimte. Wat Rentree verstaat onder een betaalbare woning staat in hoofdstuk 7 en wat Rentree doet aan betaalbaar wonen in hoofdstuk 8.

1. De woonagenda van Aedes

Aedes heeft in 2017 een woonagenda vastgesteld. Deze agenda loopt tot 2021. Hierin is onderstaande opgenomen over betaalbaar wonen:

Betaalbaar wonen: lagere huren en goedkopere woningen

a. Sociaal Huurakkoord

Het Sociaal Huurakkoord dat Woonbond en Aedes hebben gesloten om de betaalbaarheid voor huurders te garanderen, loopt tot mei 2018 (optioneel met verlenging van 2 jaar). Verdere huurmatiging is noodzakelijk. Hier wordt een deel van de investeringscapaciteit voor ingezet.

b. Betaalrisico's van huurders

Een grote groep huurders heeft moeite om elke maand de huur en de meest basale kosten van levensonderhoud op te brengen. De Woonbond, VNG en Aedes maken zich hier grote zorgen over. Zij beschouwen de betaalbaarheid voor de doelgroep als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporaties en overheid (rijk en gemeenten). Het is daarom van belang om gezamenlijk afspraken te maken om het aantal huurders met een betaalrisico te verkleinen.

c. Daarnaast zoeken corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties voor huurders die in de problemen raken, naar lokale maatwerkoplossingen, waarbij huurverlaging een reële mogelijkheid is (in de praktijk verlagen corporaties al vaak de huur).

Huurakkoord (bron: Aedesnieuws, 11 juni 2018)

- De gesprekken over een nieuw Sociaal Huurakkoord met de Woonbond zijn gestart. Het is de bedoeling dat later ook IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed) en Vastgoed Belang aanschuiven.
- Vorige week zijn opnieuw gesprekken geweest tussen Aedes, Woonbond en BZK over de woonlastenbenadering. Eerder kwamen Aedes en Woonbond al overeen dat binnen de woonlastenbenadering we samen zoeken naar een redelijke bijdrage door huurders aan verduurzaming, op basis van genormeerde bedragen. Afsproken is dat afspraken over de hoogte van deze bedragen worden meegenomen in de bredere gesprekken over een nieuw Sociaal Huurakkoord.

2. Betaalrisico's van huurders

Een huishouden heeft een betaalrisico indien het netto besteedbaar inkomen te laag is om aan alle uitgaven te voldoen. De uitgaven van een huishouden bestaan uit woonlasten en overige uitgaven. De woonlasten zijn samengesteld uit de netto huurprijs, de kosten voor energie- en waterverbruik en de uitgaven aan lokale lasten en waterschapslasten. De overige uitgaven zijn bepaald in overleg met het Nibud en hebben betrekking op het bedrag dat huishoudens minimaal moeten uitgeven om in de basisbehoeften (voeding, kleding etc.) te voorzien. In de berekeningen van het Nibud moeten de basisbedragen voor de overige uitgaven beschikbaar zijn. Voor woonlasten is dan een bedrag beschikbaar gelijk aan het netto besteedbare inkomen minus het normbedrag voor de overige uitgaven. Een betaalrisico is niet hetzelfde als het hebben van schulden. Een huishouden dat valt onder de categorie betaalrisico loopt het risico op het hebben van een schuld maar hoeft geen schulden te hebben.

Tabel 1: Betaalrisico huishoudens van corporatiewoningen

Betaalrisico	2014	2015	2016
Deventer	15,5%	16,5%	14,5%
Nederland	14%	14,8%	12,2%

Bron: Lokale Monitor Wonen

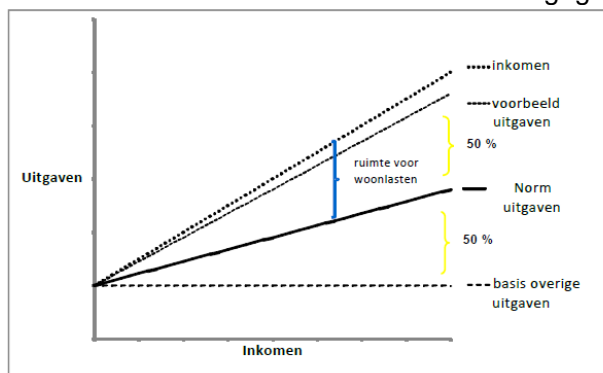
Het is weinig effectief om via generiek huurbeleid de betaalrisico's te verlagen. Het grootste deel van de huurders heeft immers helemaal geen betaalrisico, maar profiteert wel als de corporatie afziet van een huurverhoging. Het verminderen van het aandeel huishoudens met een betaalrisico via een verlaging van de huurprijsontwikkeling is kostbaar en inefficiënt. Het huurbeleid geldt immers niet alleen voor huurder die moeite hebben om rond te komen, maar ook voor huurders die helemaal geen betaalrisico hebben. Het niet verhogen van de huur leidt zo dus tot een soort impliciete subsidie voor de huur mét en zónder betaalrisico.

Uit de jaarlijkse huurverhogingen blijkt dat de corporaties zich meer richten op de betaalbaarheid en de jaarlijkse huurverhoging matigen. Tijdens de crisisjaren lag de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging nog boven inflatie. De laatste twee jaar (2017 en 2018) ligt de gemiddelde huurverhoging bij de meeste corporaties op inflatieniveau. Dit geldt ook voor Rentree. Deze gematigde huurverhogingen zijn nog niet zichtbaar in bovenstaande betaalrisicocijfers. De afname in het betaalrisico in 2016 heeft daarmee dus een andere oorzaak.

Wat is de rol van het Nibud?

Het Nibud berekent wat huishoudens maximaal verantwoord aan woonlasten kunnen betalen. Naast de woonlasten (huur en onderhoud) hebben huishoudens nog 'overige uitgaven', zoals verzekeringen, vervoerskosten, kleding, voeding en inventaris. Deze uitgaven moeten ook betaalbaar zijn. Het uitgangspunt voor de berekeningen is dat bij de laagste inkomens bij een maximale woonlast de basisbedragen beschikbaar moeten zijn voor de overige uitgaven. Voor woonlasten is dan een bedrag beschikbaar gelijk aan het netto besteedbare inkomen minus het normbedrag voor de overige uitgaven.

De methode is hieronder schematisch weergegeven.



Figuur 1: Uitgangspunt bij berekenen richtlijnen

Wat vindt Rentree van de normen van het Nibud?

In de methodiek van het Nibud zijn de woonlasten een residu. Wonen is een basisbehoefte. Het is dan wonderlijk dat door het Nibud prioriteit wordt gegeven aan andere uitgaven zoals het hebben van een mobieltje, een abonnement op een tijdschrift of een auto. Het Nibud heeft samen met een corporatie het instrument 'de Huurwijzer' ontwikkeld. Wanneer we deze invullen dan is de huur voor ongeveer 38% van de toewijzingen¹⁰ in de Stedendriehoek te hoog in relatie tot het inkomen van het desbetreffende huishouden.

Wanneer de huur, binnen het passend toewijzen, voor deze huishoudens te hoog is dan moet dit terug te zien zijn in de huurachterstanden. Mei 2018 hadden 239 zittende huurders een huurachterstand, dit komt neer op 6,6%. Deze huurachterstand varieert van een paar euro naar een huurachterstand van meerdere maanden. Dit percentage van 6,6% komt niet in de buurt van de 38% en komt ook niet overeen met het betaalarisico. Blijkbaar maken huurders toch een andere afweging dan waarvan het Nibud uitgaat. Rentree neemt de normen van het Nibud voor kennisgeving aan en stuurt hier niet op bij woningtoewijzing.

3. Betaalbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid

Wij zijn, evenals Aedes, van mening dat de betaalbaarheid voor het wonen niet alleen een verantwoordelijkheid is van de corporatie, maar een gedeelde verantwoordelijkheid is van de corporatie, de huurder en de overheid.

Verantwoordelijkheid van de corporatie

- Huurprijsbeleid: voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep, onderverdeeld naar huishoudgrootte in combinatie met de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag;
- Energiezuinige woningen (bestaand en nieuw) die de woonlasten verlagen;
- Passend toewijzen;
- Bewustwording stimuleren door middel van voorlichting bij woningtoewijzing¹¹;
- Bewustwording stimuleren door middel van voorlichting op het gebied van gedrag;
- Daarnaast kan de corporatie de huurders wijzen op de mogelijkheid van algemene inkomensondersteunende regelingen, zoals de huurtoeslag en lokale regelingen van de gemeente waaronder bijzondere bijstand en kwijtschelding waterschapslasten.

Verantwoordelijkheid van de huurder

Ook de huurder heeft een rol op het gebied van betaalbaarheid. Bij het zoeken naar een woning is het niet meer dan logisch dat de woningzoekende op zoek gaat naar een woning met een huurprijs die past bij het inkomen. Het systeem van passend toewijzen helpt de woningzoekende hierbij. Daarnaast kan de huurder de betaalbaarheid van de woning beïnvloeden door zijn gedrag. Een zuinig stookgedrag en bewust energieverbruik beperken de bijkomende woonlasten. De corporatie kan de woningzoekende en de huurder hierin faciliteren door middel van voorlichting om de bewustwording te stimuleren. Verder kan de energienota nog enigszins worden beïnvloed door het kiezen van de energieleverancier.

Verantwoordelijkheid van de overheid

Landelijke overheid

De overheid is medeverantwoordelijk voor de betaalbaarheid. Voor huishoudens met een laag inkomen is huurtoeslag beschikbaar. De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van de grootte van het huishouden, het inkomen en de huurprijs van de woning. De normen voor toekenning van de huurtoeslag worden bepaald door de landelijke overheid.

Het passend toewijzen, dat is ingevoerd mede om het beroep op de huurtoeslag te beperken, zorgt ervoor dat woningzoekenden niet te duur meer kunnen huren. Het duur scheefwonen is hiermee ingeperkt.

¹⁰ Binnen Woonkeus Stedendriehoek is dit uitgezocht door de werkgroep beïnvloeding woonlasten.

¹¹ Er komt een voorlichtingspagina op de website van Woonkeus: www.woonkeus-stedendriehoek.nl.

Lokale overheid

Voor betaalbare nieuwbouwwoningen is het van belang dat de gemeente ervoor waakt dat op ontwikkellocaties ruimte is voor sociale woningbouw waarbij de grondprijs laag is.

Tabel 2: Woonlasten verdeeld naar verantwoordelijkheid

Component woonlasten	Wie is verantwoordelijk voor / heeft hier invloed op
Huur	Corporatie
Servicekosten	Corporatie
Huurtoeslag	Rijksoverheid
Energie	Corporatie (energielabel, voorlichting) / Bewoner (gedrag), kiezen energieleverancier
Waterverbruik	Bewoner
Gemeentelijke belastingen	Gemeente
Waterschap	Waterschap
Inkomen	Bewoner (loon) / overheid (uitkering)

4. Woonlasten

In het kader van betaalbaar wonen wordt vaak gesproken over woonlasten. Bij woonlasten worden naast de huur andere uitgaven meegerekend. Gekeken wordt naar welk deel van het inkomen wordt besteed aan huur (huurquote) en welk deel aan de huur met de andere uitgaven samen (woonquote).

Definities:

- Huurquote: welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto huur
- Netto huur: kale huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten minus eventuele huurtoeslag
- Woonquote: welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto woonlasten
- Netto woonlasten: netto huur, de kosten van energie- en waterverbruik en heffingen van gemeentelijke belastingen en waterschap.

Tabel 3: Overzicht huurquote en woonquote in 2016

2016	Huurquote	Woonquote	verschil
Corporatiewoning sociaal, Deventer	23,9%	32,5%	8,6%
Corporatiewoning sociaal, Nederland	23,3%	31,5%	8,2%

Bron: Lokale Monitor Wonen van VNG, Aedes, Woonbond, G4 en G40

Tabel 4: Ontwikkeling huurquote en woonquote 2014-2016

Corporatiewoningen	2014	2015	2016	Vershil 2014 - 2016	Vershil 2015 - 2016
Huurquote Deventer	23,3%	24%	23,9%	+ 0,6%	- 0,1%
Huurquote Nederland	22,5%	23,6%	23,3%	+ 0,8%	- 0,3%
Woonquote Deventer	32,8%	33,4%	32,5%	- 0,3%	- 0,9%
Woonquote Nederland	31,6%	32,5%	31,5%	- 0,1%	- 1,0%

Bron: Lokale Monitor Wonen van VNG, Aedes, Woonbond, G4 en G40

De huurquote is in bovengenoemde periode toegenomen, o.a. door huurverhogingen boven inflatie. De woonquote is enigszins afgenomen.

5. Scheefwonen

In de Lokale Monitor Wonen is gekeken of de huur past bij het inkomen. Het betreft alle huurders. Volgens deze monitor is 72% van de huurders in Deventer passend gehuisvest (tabel 5). Bijna 11% woont te goedkoop en 17% woont te duur (tabel 6).

Tabel 5: Passend gehuisvest

Passend gehuisvest	Deventer	Nederland
2014	73,6%	73,8%
2015	73,3%	73,6%
2016	72,4%	74,9%

Bron: Lokale Monitor Wonen van VNG, Aedes, Woonbond, G4 en G40

Tabel 6: Ontwikkeling in het scheefwonen 2014-2016

Scheefwonen	Deventer			Nederland		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Goedkoop scheef	12,1%	11,8%	10,7%	14,2%	13,5%	12,1%
Duur scheef	14,3%	14,9%	16,9%	12,0%	12,9%	13,0%

Bron: Lokale Monitor Wonen van VNG, Aedes, Woonbond, G4 en G40

Definities:

- Passend gehuisvest: een huishouden is passend gehuisvest indien het niet scheef woont, d.w.z. dat de huurprijs past bij het huishoudinkomen.
- Goedkoop scheefwonen: het belastbaar huishoudinkomen is hoger dan of gelijk aan de hoogte van het Monasch-inkomen (€ 39.874, prijspeil 2016) en het huishouden woont in een woning met een huurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 710,68; prijspeil 2016).
- Duur scheefwonen: het huishouden behoort tot de doelgroep huurtoeslag en woont in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.

Het goedkoop scheefwonen is minder geworden. Het duur scheefwonen daarentegen is toegenomen tussen 2014 en 2016. Sinds 1 januari 2016 geldt het passend toewijzen. Vanaf die datum is de nieuwe instroom in ieder geval passend toegewezen en heeft daarmee geen invloed gehad op het goedkoop en duur scheefwonen. De toename in het duur scheefwonen heeft plaatsgevonden onder de zittende huurders en is daarmee alleen te verklaren door een negatieve verandering in het inkomen en/of een verhoging van de huurprijs.

Tot en met 2016 hebben wij een huurverhoging doorgevoerd boven inflatie. Vanaf 2017 ligt de gemiddelde huurverhoging op inflatie. Dit geldt ook voor de andere corporaties. De rapportages in de Lokale Monitor gaan tot en met 2016. Het effect van een lagere huurverhoging is dus nog niet terug te zien in de cijfers.

Er is geen relatie tussen het scheefwonen en een betaalrisico. Het duur scheefwonen is tussen 2014 en 2016 toegenomen, terwijl het betaalrisico in deze periode is afgenomen.

6. Eén keer geld uitgeven

Ook een corporatie kan, net als een huishouden, haar geld maar één keer uitgeven. Hierbij kan de corporatie in het kader van betaalbaarheid kiezen uit huur matigen/huurverlaging of verduurzaming of nieuwbouw of een mix hierin.

We gaan geen huren verlagen. Deze maatregel kunnen we maar een beperkte tijd volhouden en is daarmee niet duurzaam en rendabel. Rentree kiest voor een gemiddelde huurverhoging op inflatieniveau. We kiezen ervoor te investeren in nieuwbouw en in duurzaamheidsmaatregelen in de bestaande voorraad waardoor de kwaliteit van de woningen toeneemt en de woonlasten afnemen.

7. Wat verstaat Rentree onder een betaalbare woning?

Betaalbaarheid van de woning wordt bepaald door de hoogte van de huurprijs in combinatie met het inkomen van het huishouden.

- Rentree gaat over de woning en niet over (de hoogte van) het inkomen;
- Rentree heeft invloed op de huurprijs en de servicekosten;
- Rentree heeft invloed op de woonlasten door de kwaliteit van de woning op het gebied van energiezuinigheid;
- De landelijke overheid bepaalt de norm, middels het passend toewijzen en de huurtoeslag.
- Rentree deelt de huurprijzen in naar de huurtoeslagnormen van de overheid;
- Rentree verhuurt woningen volgens het passend toewijzen;
- Rentree neemt deel aan de Aedes-benchmark en gebruikt de benchmark beschikbaarheid & betaalbaarheid als toetssteen.

Rentree verstaat onder een betaalbare woning een woning waarvan de huurprijs, op basis van de normen van het passend toewijzen, past bij de doelgroep. Binnen het passend toewijzen wordt (nog) geen rekening gehouden met de energiezuinigheid van de woning. Zolang het passend toewijzen niet is gebaseerd op woonlasten houdt Rentree de streefhuur ook na woningverbetering binnen de passendheidsgrenzen.

8. Wat doet Rentree aan betaalbaar wonen?

- Jaarlijkse huurverhoging: gemiddeld inflatie;
- Jongeren <23 jaar: deel gereserveerd met een huurprijs < kwaliteitskortingsgrens;
- Verduurzaming van de woningvoorraad: het verbeteren van de energie-indexen naar een fossielvrije voorraad in 2050 o.a. samen met de gemeente, waarbij de doorgevoerde huurverhoging lager is dan de (theoretisch berekende) energiebesparing;
- 3/4 van de woningvoorraad heeft, ook na verduurzaming, maximaal een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen (*N.B. in ieder geval zolang het passend toewijzen gaat op huurprijs en niet op woonlasten*);
- Voorlichting energiebewustzijn bij grote aanpak (gedragsbeïnvloeding);
- Passend toewijzen: samen met de woningcorporaties in de Stedendriehoek;
- Stedendriehoek: bewustwording van woonlasten voor woningzoekenden via website Woonkeus
- Beschikbaarheid: standaard een kleinere nieuwbouwwoning met bijbehorende huurprijs en daarnaast innovatieve concepten zoals Woon400;
- Maatwerkoplossingen (huurprijsaanpassing) bij woningtoewijzing afhankelijk van de huishoudsamenstelling in combinatie met sociale omstandigheden.

Bijlage 2: Beschikbare en betaalbare woningen voor jongeren < 23 jaar

Inleiding

Streefhuren worden bepaald op basis van het aantal woningwaarderingpunten. Door het toevoegen van meer kwaliteit aan bestaande en nieuwe woningen stijgen de streefhuren. Dit heeft tot gevolg dat er zeer weinig woningen overblijven met een streefhuur onder de kwaliteitskortingsgrens. Met name jongeren onder de 23 jaar met een laag inkomen zijn aangewezen op dit segment, omdat zij alleen bij een huurprijs onder deze grens in aanmerking komen voor huurtoeslag. Rentree wil een deel van haar woningvoorraad beschikbaar en betaalbaar houden voor deze doelgroep.

In deze notitie wordt geprobeerd een beeld te geven van de omvang van de vraag van deze groep jongeren in Deventer. Dit wordt afgezet tegen de woningvoorraad, het aanbod in Deventer en van Rentree. Daarna wordt een voorstel gedaan wat betreft de omvang in onze voorraad die we moeten reserveren voor deze doelgroep.

Bij Woonkeus ingeschreven jongeren < 23 jaar

Bij Woonkeus staan begin maart 2018 5133 jongeren jonger dan 23 jaar ingeschreven (tabel 1). Binnen deze groep hebben 4932 jongeren (96%) een inkomen waarmee ze in aanmerking komen voor huurtoeslag, mits de woning een huur heeft onder € 417 per maand. Deze jongeren kunnen reageren op woningen binnen Woonkeus. Daarnaast kunnen ze, wanneer ze studeren, ook reageren op studentenheden van DUWO. Deze woningen worden via een ander kanaal, www.studentenweb.nl aangeboden.

Tabel 1: Inschrijving van jongeren < 23 jaar bij Woonkeus, maart 2018

	totaal <23 jaar	1persoon < 22400	1 persoon ≥ 22400	meerpersoons < 30400	meerpersoons ≥ 30400
Apeldoorn	2205	1881	48	238	38
Deventer	1343	1134	26	162	21
Zutphen	558	466	18	65	9
Voorst	283	254	4	20	5
Brummen	241	212	3	22	4
Lochem	90	81	0	7	2
buiten regio	413	272	10	118	13

Actief woningzoekenden binnen Woonkeus

Van de actief woningzoekenden in de Stedendriehoek in 2017 is 11,5% jonger dan 23 jaar (tabel 2).

Tabel 2: Jaarverslag 2017 Woonkeus, actief woningzoekenden in de Stedendriehoek

Actief woningzoekenden	leeftijd					
	t/m 22 jaar	23 tm 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder
Apeldoorn	532	1417	1919	384	207	157
Deventer	380	943	1312	193	94	45
Zutphen	184	369	556	126	64	38
Brummen	35	119	142	37	19	42
Voorst	44	164	142	44	45	15
Lochem	29	77	97	20	25	14
Overig	180	552	862	211	133	38
Totaal 12.006	1.384	3.641	5.030	1.015	587	349

Aanbieders voor deze doelgroep in de stad Deventer

Naast Rentree zijn er andere woningcorporaties in de stad die woningen verhuren met een huurprijs < € 417, al dan niet specifiek voor deze categorie jongeren.

De belangrijkste aanbieder is DUWO die gespecialiseerd is in de verhuur aan studerende jongeren. DUWO verhuurt eind 2017 536 studenteenheden¹² in de stad Deventer. Vestia heeft 216 verhuureenheden in Deventer, waarvan in ieder geval 120 met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Hiervan zijn in ieder geval 69 bestemd voor jongeren jonger dan 23 jaar¹³. Woonbedrijf ieder1 heeft in 2018 200 van de 7.451 sociale huurwoningen¹⁴ (2,6%) ingedeeld in de huurprijs categorie < € 417 en gelabeld voor jongeren onder de 23 jaar.

Eind 2017 hebben Woonbedrijf ieder1, DUWO en Rentree gezamenlijk 11.424 sociale huurwoningen in de stad waarvan 1.819 woningen (15,9%) met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Hiervan zijn er 346 van Rentree op een totaal van 3.437 (10%)¹⁵. Als we kijken naar de streefhuur dan blijven er bij Rentree 55 woningen onder deze grens over. Op basis van subsidiabele streefhuur zijn het er 46. Dit zijn HAT-jes in het centrum en duplexwoningen in Zandweerd-Zuid en Tuindorp. Deze woningen zijn niet specifiek voor jongeren gelabeld.

Verhuringen in 2017 aan jongeren < 23 jaar in Deventerstad (exclusief de dorpen)

In 2017 zijn 53 van de 711 verhuringen (7,4%) via Woonkeus aan deze doelgroep verhuurd, waarvan 23 door WBieder1, 21 door Vestia en 9 door Rentree.

Van deze jongeren kwamen er 45 uit Deventer, 2 uit Apeldoorn en 6 uit een andere gemeente van buiten de Stedendriehoek.

27 Woningen (51%) hadden een huur onder de kwaliteitskortingsgrens, 21 hiervan werden verhuurd door Vestia, 3 door Rentree en 3 door Woonbedrijf ieder1. De woningen van Vestia zijn allemaal aangeboden als jongerenwoning.

DUWO heeft in 2017 via studentenweb 218 woningen verhuurd. In totaal hebben 271 jongeren een woning kunnen huren.

Tabel 3: Verhuringen naar huurcategorie

2017	< 23 jaar	< kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens	Totaal
Vestia		21	0	21
Rentree		3	6	9
WBieder1		3	20	23
totaal		27	26	53

De helft van de jongeren huurt een woning boven de kwaliteitskortingsgrens. Zodra jongeren de leeftijd van 23 bereiken kunnen ze huurtoeslag voor een woning met een huur > € 417 aanvragen. Deze jongeren hebben een inkomen waarmee ze de huur kunnen betalen of ze krijgen misschien een tijdelijke financiële ondersteuning van bijvoorbeeld ouders waarmee ze de tijd totdat ze 23 jaar worden overbruggen.

Van de 3 door Rentree verhuurde woningen onder de kwaliteitskortingsgrens jaar (tabel 3) is één woning aangeboden via het aanbodmodel, één via loting en één via bemiddeling (vergunninghouder). Van de woningzoekenden heeft 70% op eigen kracht via het aanbod- of lotingmodel een woning kunnen vinden, 30% is rechtstreeks toegewezen (tabel 4).

¹² Bron: verantwoording prestatieafspraken 2017

¹³ Gegevens Vestia: aantal van 216 komt uit het jaarverslag. De aantallen onder de kwaliteitskortingsgrens en daarbinnen voor jongeren < 23 jaar, zijn een schatting gebaseerd op data van verhuringen binnen Woonkeus.

¹⁴ Bron: prestatieafspraken 2018

¹⁵ Bron: verantwoording prestatieafspraken 2017

Tabel 4: Toewijzing naar model aan jongeren <23 jaar

< 23 jaar	bemiddeling			aanbodmodel	loting	totaal
	bijz. bemiddeling	vergunninghouder	overig			
Vestia				21		21
Rentree	1	2	1	2	3	9
WBieder1	1	3	8	9	3	23
totaal	2	5	9	32	5	53

Beschikbaarheid voor jongeren < 23 jaar

Binnen het aanbodmodel worden woningen toegewezen op basis van inschrijfduur. Een langere inschrijfduur geeft meer kans op een woning. Een woningzoekende kan zich vanaf 18 jaar inschrijven bij Woonkeus. Een jongere heeft, in verhouding tot de andere woningzoekenden op basis van inschrijfduur, minder kans een woning te bemachtigen. Bij loting speelt inschrijfduur geen rol. Het blijkt dan ook dat jongeren via het lotingsysteem meer kans maken op een woning. Jongeren maken natuurlijk de meeste kans op een woning wanneer een woning het label < 23 jaar / jongerenwoning meekrijgt. Alle woningen van DUWO zijn specifiek voor jongeren en worden verhuurd met een campuscontract. Vestia heeft 102 woningen voor deze doelgroep gelabeld. Tezamen met de 200 gelabelde woningen van Woonbedrijf ieder1 zijn er minimaal 829 woningen van de corporaties speciaal voor deze groep gereserveerd.

Voorraad in stad Deventer	Aantal sociale huurwoningen	Aantal voor jongeren < 23 jaar	doelgroep	%
WBieder1	7.451	200	jongeren <23 jaar	2,7%
Rentree	3.437	46	jongeren <23 jaar	1,3%
DUWO	536	527	studenten	98,3%
Vestia	225	102	jongeren <23 jaar	45,3%
Totaal	11.649	875		7,5%

Woningen aanwijzen met een streefhuur < € 417 en toewijzen aan jongeren <23 jaar

Tot nu toe hebben we de woningen met een streefhuur onder € 417 niet gelabeld voor jongeren onder de 23 jaar. Van de 7 verhuringen in 2017 zijn er 3 naar een jongere onder de 23 jaar gegaan (tabel 3). Om ervoor te zorgen dat voor deze jongeren ook woningen beschikbaar komen gaan we specifiek voor deze doelgroep woningen aanwijzen en vastleggen in Viewpoint. Het betreft kleine woningen met 1 of 2 kamers, voornamelijk HAT-jes en duplexwoningen. In onze voorraad hebben we ongeveer 147 woningen die hiervoor in aanmerking komen. Ze liggen in de binnenstad, De Hoven, Zandweerd-Zuid, Voorstad-Centrum, Voorstad-West en Tuindorp. Daarnaast nog 6 op te leveren woningen Woon400 in de Rivierenwijk. In de Vijfhoek en Colmschate-Zuid hebben we geen geschikte woningen. Van deze 147 woningen bestemmen we ongeveer 100 woningen speciaal voor deze doelgroep. We beseffen dat deze woningen niet meer beschikbaar zijn voor andere woningzoekenden. Andere woningzoekenden zijn, in tegenstelling tot jongeren onder de 23 jaar voor het recht op huurtoeslag, niet afhankelijk van een woning met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Tijdens de bespreking van de complexplannen leggen we vast welke woningen het betreft. Hiermee komt het aandeel in de voorraad van Rentree op 2,9% en in de voorraad van de woningcorporaties in de stad op 7,7% (896 woningen).

Verhuur op basis van een regulier huurcontract

De 100 hierboven aangewezen woningen met een streefhuur onder de kwaliteitskortingsgrens worden voortaan bij mutatie gereserveerd voor jongeren onder de 23 jaar. Wanneer we willen dat deze woningen in de toekomst ook alleen door deze doelgroep bewoond worden kunnen we de woningen tijdelijk aan deze doelgroep verhuren. Dat wil zeggen dat de jongere een tijdelijke huurovereenkomst van 5 jaar krijgt en daarna de woning moet verlaten. De woning komt daarna weer beschikbaar voor een jongere onder de 23 jaar. Hiervoor moet de woning echt als

jongerenwoning gelabeld worden en bij mutatie ook weer aan een jongere onder de 23 jaar worden verhuurd.

We hebben nog geen toekomststrategie voor de HAT-jes en duplexwoningen vastgesteld. Zolang we deze nog niet hebben gaan we de woningen niet labelen als jongerenwoning met daaraan gekoppeld een tijdelijk jongerencontract. De woningen zijn van dien aard dat doorstroming op basis van verandering in levensfase voor de hand ligt, de mutatiegraad ten opzichte van andere woningen hoger ligt en de (meeste) woningen daarom vanzelf weer voor verhuur vrijkomen.

Verduurzaming van deze goedkope woningen

Het is de bedoeling dat we een permanente hoeveelheid woningen voor deze doelgroep in onze voorraad hebben. Veel van deze woningen hebben een slecht energielabel. Deze woningen moeten te zijner tijd ook verduurzaamd worden. Van belang is op dat moment dat deze woningen ook na de verduurzaming bereikbaar blijven voor deze doelgroep op basis van de dan geldende (beleids-)regels.

Betaalbaarheid heeft financiële gevolgen voor de begroting

We willen een deel van onze voorraad voor deze doelgroep beschikbaar en betaalbaar houden. Ongeveer de helft van deze woningen heeft nu nog een hogere streefhuur die we dusdanig gaan aftoppen dat de subsidiabele huur op de kwaliteitskortingsgrens komt. Dit heeft een negatief effect op de meerjarenbegroting en gaat ten koste van bijvoorbeeld investeringen. De gemiddelde streefhuur van deze woningen daalt met ongeveer € 25 per maand. Wanneer al deze woningen uiteindelijk de nieuwe streefhuur hebben bereikt komt dit neer op ongeveer € 30.000 per jaar.