Huurdersplatform De Brug
info@shadebrug.nl
ROTTERDAM

ons kenmerk

behandeld door

onderwerp

Adviesaanvraag
Actualisatie Portefeuillestrategie

Rotterdam, 28 oktober 2022

Geacht bestuur,

Voor u ligt de adviesaanvraag voor de actualisatie van de portefeuillestrategie. Daarmee geven we als Havensteder invulling aan de ruimte die vrijkomt door het wegvallen van de verhuurdersheffing en invulling aan de bijdrage van Havensteder aan de nationale prestatieafspraken. In de bijlage is de geactualiseerde portefeuillestrategie 2022-2030 opgenomen.

Traject actualisatie portefeuillestrategie
Voor de actualisatie van de portefeuillestrategie zijn de volgende stappen (iteratief) doorlopen:

- Opgave in kaart brengen vanuit o.a. woningbehoefte-onderzoek en nationale afspraken
- Stakeholders bevragen naar prioritering (gemeenten en huurdersorganisatie De Brug)
- Beleidsopties en varianten doorrekenen
- Strategiesessies

Met De Brug bespraken we in een sessie in mei het traject van actualisatie, de opgave en de eerste contouren. Tevens vond eind mei een achterbanraadpleging van De Brug plaatst. Daaruit kwam naar voren dat betaalbaarheid en beschikbaarheid prioriteit hebben vanuit De Brug en haar achterban.

Dynamische wereld
De wereld van woningcorporaties is op dit moment dynamisch. Bij de update van de portefeuillestrategie spelen een aantal onzekerheden. De economische parameters zijn volatiel, zoals de ontwikkeling van de rente en bouwkosten. Onze huurders hebben te maken met hoge energieprijzen en een koopkrachtdaling. En nationale prestatieafspraken worden momenteel nog vertaald naar lokale afspraken. Bovenstaande onzekerheden vragen om flexibiliteit en wendbaarheid. Voor de actualisatie van de portefeuillestrategie betekent dit dat we nu een eerste stip op de horizon zetten met een strategie op hoofdlijnen. Periodieke bijsturing en variantenstudies zullen de komende jaren waarschijnlijk noodzakelijk zijn.

Keuzes bij de actualisatie van de portefeuillestrategie
De keuzes die Havensteder kan maken bij de actualisatie van de portefeuillestrategie zijn in belangrijke mate ingekaderd met de nationale prestatieafspraken. In de nationale prestatieafspraken liggen bijvoorbeeld de keuzes over betaalbaarheid (huurontwikkeling) vast en zijn verplichtingen opgenomen over het wegwerken van EFG-labels. De keuzevrijheid is daarmee beperkt. Twee spanningsvelden speelden wel een belangrijke rol bij het bepalen van de keuzes bij de actualisatie van de portefeuillestrategie. Ten eerste het spanningsveld tussen ambitie en realisme. We kiezen voor een ambitieuze strategie die tegelijkertijd realistisch en haalbaar moet zijn. Met name bij de doelen voor de nieuwbouwproductie speelt dit spanningsveld een bepalende rol. Ten tweede het spanningsveld tussen rentmeesterschap en maatschappelijk presteren. We kiezen voor een strategie waarmee we maximaal maatschappelijk presteren, maar die passend is binnen de (interne) financiële ratio’s. De consequentie daarvan is dat Havensteder extra gaat lenen, dat het verdienmodel verslechterd en dat Havensteder vanaf 2030 het investeringsvolume moet gaan temperen.

Extra maatregelen
De hoofddoelen uit de portefeuillestrategie zijn onveranderd. We willen voldoende betaalbare woningen aanbieden voor mensen met een laag inkomen, onze vastgoedportefeuille toekomstbestendig maken en zorgen voor een financieel gezonde organisatie. Binnen deze hoofddoelen hebben we wel onze ambities aangescherpt.

In onderstaand schema zijn de aanpassingen opgenomen die we doen aan de portefeuillestrategie. Onder het schema volgt per thema een toelichting op de aanpassingen.

Thema	Extra maatregelen
Betaalbaarheid	Gematigde huurstijging (CAO-ontwikkeling -0,5%) in 2023 t/m 2025 Huurverlaging voor huurders op 120% van het sociaal minimum
Beschikbaarheid	*Sociale voorraad:* 500 extra nieuwbouw 425 minder liberaliseren/verkoop *Middenhuur:* 150 extra nieuwbouw 500 aftoppen op middenhuurgrens
Kwaliteit	Meer onderhoud (2023: €120 mln.; 2024-2027: max €110 mln.) Versnellen programma brandveiligheid
Duurzaamheid	1.000 duurzaamheidsaanpak (wegwerken EFG-labels) 2.000 verbeteraanpak (wegwerken EFG-labels) 10.000 zonnepanelen Programma klimaatadaptatie

Betaalbaarheid
Ten aanzien van betaalbaarheid volgt Havensteder de lijn die is afgesproken in de nationale prestatieafspraken. Dat betekent een gematigde huurstijging in 2023 t/m 2025 (CAO-ontwikkeling 0,5%) en een huurverlaging voor lage inkomens in 2024. Aanvullend leveren we waar mogelijk maatwerk.

Beschikbaarheid
Havensteder wil een extra bijdrage leveren aan de grote vraag naar sociale huurwoningen. Het regionale woningmarktonderzoek van ABF laat ook zien dat uitbreiding van de sociale voorraad wenselijk is. Het doel is om de sociale voorraad richting 2030 met minimaal 2.000 woningen uit te breiden t.o.v. begin 2022. De extra uitbreiding bereiken we in de eerste plaats door 500 extra sociale nieuwbouw. De doelstelling wordt daarmee om richting 2030 minimaal 4.000 sociale nieuwbouw te realiseren. Naast sociale nieuwbouw gebruiken we ook de mogelijkheden binnen de bestaande portefeuille. In totaal willen we 425 woningen minder gaan liberaliseren of verkopen. Dit doen we onder meer omdat het realiseren van nieuwbouw tijd kost en we in de tussenliggende periode de sociale voorraad op peil willen houden. Ten slotte creëren we in de portefeuillestrategie ruimte voor 200 flexwoningen om de druk op de woningmarkt tijdelijk te verlichten.

Ten aanzien van middenhuur verhogen we de ambitie van 500 nieuwbouw naar 625 nieuwbouw. Daarmee komen we tegemoet aan de wensen van gemeenten, kunnen we meer middeninkomens aan woning helpen en benutten we de ruimte in de Niet-DAEB tak. Daarnaast kijken we ook naar de bestaande voorraad om het aanbod in de middenhuur te vergroten door woningen af te toppen vanuit de dure huur op de middenhuurgrens. Daarmee sorteren we tevens voor op de aangekondigde regulering van het middenhuursegment.

Kwaliteit
Op korte termijn zetten we in op het verbeteren van de kwaliteit van ons vastgoed middels extra onderhoud. De onderhoudsuitgaven verhogen we in 2023 met €20 mln. naar €120 mln. (prijspeil 2023). Voor de periode 2024 t/m 2027 houden we in de portefeuillestrategie rekening met een

verhoging van maximaal €10 mln. naar €110 mln. Naast de inzet op onderhoud zetten we in op veilig wonen door het programma brandveiligheid te versnellen.

Duurzaamheid
Ten aanzien van duurzaamheid ligt de focus bij de actualisatie van de portefeuillestrategie op het wegwerken van EFG-labels. In de nationale prestatieafspraken is een wettelijke verplichting aangekondigd voor de uitfasering van EFG-labels vanaf 2030. Daarvoor is het noodzakelijk om 3.000 woningen extra te isoleren. Deels doen we dit via een verbeteraanpak en deels via een solitaire duurzaamheidsaanpak. Naast het wegwerken van EFG-labels zetten we in lijn met het Havensteder plan in op een programma voor klimaatadaptatie en het plaatsen van zonnepanelen (als onderdeel van de dakenstrategie).

Advies
Graag vernemen we uw advies op de actualisatie van de portefeuillestrategie 2022-2030. Volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder heeft u recht op gekwalificeerd advies. Hiervoor heeft u een reactietermijn van maximaal zes weken. Wij ontvangen uw advies echter graag uiterlijk op 8 december, zodat uw advies ook meegenomen kan worden bij goedkeuring van de geactualiseerde portefeuillestrategie in het directieteam in november en goedkeuring in de RvC in december.

Wij willen u tenslotte bedanken voor uw inzet tijdens de gezamenlijke sessies. Mocht er naar aanleiding van de adviesaanvraag of de bijgevoegde stukken nog vragen zijn dan kunt u contact op nemen met , portefeuillemanager.

Met vriendelijke groet,

directeur Strategie

Bijlage(n):

1. Notitie Portefeuillestrategie 2022-2030