

Om beter te kunnen sturen op betaalbaarheid, duurzaamheid en investeringen ontwikkelden Ortec Finance en ABF Research een simulatiemodel voor woningcorporaties: SAMBA. Kennemer Wonen zette dit als een van de eerste woningcorporaties in. 'We willen vragen kunnen beantwoorden als: hoe kunnen we met ons beleid huurders helpen die dit het meest nodig hebben als het gaat om woonlasten?'

SAMBA MAAKT STUREN OP WOONLASTEN MOGELIJK:

'Dit wilden we al heel lang'



JEROEN FONTEIN



ANNIQUE VERKOEIJEN



DENISE LIGTHART

Woningcorporaties kunnen scenario's maken in de software van Ortec Finance (WALS en/of SAM) om hun beleidskeuzes te toetsen. ABF Research ondersteunt dit met aanvullende data en rekenwerk. In SAMBA (Strategie, Asset Management en Betaalbaarheid Analyse) komt dit samen. In dit model kunnen de woonlasten voor huurders in kaart worden gebracht. Nu én naar de toekomst toe. Hiervoor werken senior consultant bij Ortec Finance Annique Verkoeijen en senior onderzoeker woningmarkt bij ABF Research Denise Ligthart nauw samen. Strategisch adviseur bij Kennemer Wonen Jeroen Fontein is erg enthousiast over de mogelijkheden van SAMBA.

SAMBA brengt alles samen

Annique: 'ABF Research en Ortec Finance hebben SAMBA samen ontwikkeld om woonlasten in beeld te brengen voor woningcorporaties: niet alleen voor de huidige situatie, maar ook voor de toekomst. Dat wilden we al heel lang, omdat de betaalbaarheid van het wonen een belangrijk maatschappelijk thema is. We willen vragen kunnen beantwoorden als: hoe kun je als woningcorporatie met je beleid huurders helpen die dit het meest nodig hebben als het gaat om woonlasten? Welke huurders hebben de grootste betaalrisico's? En kunnen we zien of zich dat in delen van de portefeuille concentreert? We weten veel van het vastgoed en van huurders, maar die gegevens kun je niet een-op-een aan elkaar koppelen. Beide kanten zijn wél nodig om iets over de woonlasten te kunnen zeggen. SAMBA brengt alles samen.'

Denise: 'Een groot deel van de benodigde informatie zit al in de modellen van Ortec Finance, omdat woningcorporaties het »

financiële prognosemodel WALs gebruiken en/of SAM voor portefeuille- en assetmanagement. Daarin staan bijvoorbeeld data over de woningvoorraad en het huurbeleid. Wij maken vervolgens een slimme koppeling met externe bronnen, zoals de data van het CBS, waaruit we belangrijke huurdersinformatie halen op basis waarvan woningcorporaties kunnen beoordelen of hun beleidskeuzes bijdragen aan de betaalbaarheid van de huurwoningen.'

Betaalbare huurprijzen

Jeroen: 'Voor ons is dat heel belangrijk: betaalbaar wonen is een van onze strategische pijlers. Zo sturen we op betaalbare huurprijzen en op financiële en sociale preventie en vroegsignalering. Maar we willen ook de effecten van ons beleid helder hebben, reden waarom we eens in de 4 jaar een betaalbaarwonenonderzoek laten uitvoeren. De toegevoegde waarde van SAMBA is dat we nu niet alleen op de hoogte zijn van de situatie van de huidige huurders en van de effecten van maatregelen op hun huur, maar ook van de mate waarin de betaalbaarheid zich naar de toekomst toe ontwikkelt. Dat we met de data in SAMBA zowel algemeen als gericht kunnen sturen, ondersteunt onze pijlers bovendien.'

Aan knoppen draaien

Annie: 'Met het oog op de betaalbaarheid van huurwoningen wilden we 5 jaar geleden

al een model als dit bouwen, maar dat doe je niet in een week. Woningcorporaties dienen een kwetsbare doelgroep; je wilt voorkomen dat wonen en huren nog lastiger wordt voor hen. Via enquêtes bij woningcorporaties vroegen we uit hoe zij omgaan met woonbeleid en of ze inderdaad wilden sturen op woonlasten. Dat bleek het geval en met die inzichten zijn we aan de slag gegaan.' Denise: 'Wij maakten en maken vervolgens de connectie tussen wat we weten over vastgoed en wat we weten over huurders. Dat verrijken we met relevante externe bronnen. Denk aan stijgende energietarieven of wijzigingen in regelgeving, zoals de vervallen salderingsregeling. SAMBA plaatst vervolgens een hypothetisch huishouden met bepaalde kenmerken in een woning en berekent wat dit betekent voor de woonlasten en de betaalbaarheid. De meeste woningcorporaties willen zo'n 10 jaar vooruitkijken en in 10 jaar verandert er meestal veel: woningen muteren, er komt een nieuwe huurder in. Met SAMBA kunnen ze nu in verschillende scenario's bekijken hoe beleidskeuzes onder de streep uitpakken op woonlasten.' Jeroen: 'Wat mij aangenaam verraste, was het laatste scenario. We draaiden aan de knoppen "toewijzing" en "huurprijsklasse" en de extra opbrengsten zetten we in voor een versnelling van de verduurzaming van onze woningen en meer nieuwbouw. Op voorhand gingen we ervan uit dat een verhoging van de huur een negatief

Denise: 'Met ons model kunnen woningcorporaties beoordelen of hun beleidskeuzes bijdragen aan de betaalbaarheid van huurwoningen'



Jeroen: 'Nu kunnen we huurders laten zien dat bij het verduurzamen van de woning een hogere huur niet meteen hogere woonlasten betekent'

effect zou hebben, maar het bleek juist op alle fronten positief uit te pakken: uit het scenario bleek dat we daarmee meer woningen kunnen bouwen, meer kunnen verduurzamen én de woonlasten gemiddeld omlaag gaan. Dat het draaien aan deze knoppen op alle punten waar we als corporatie voor staan positief uitpakt, is heel waardevolle informatie.'

Gericht sturen

Annie: 'We kijken niet alleen naar de uitkomsten op het niveau van de hele corporatie, maar ook naar allerlei mogelijke doorsnedes: wat zijn de kwetsbare doelgroepen en wat zijn de kwetsbare buurten of wijken. En is dat dan altijd

en overal zo, of is dat geconcentreerd op bepaalde woningtypen? Door dat soort analyses te maken, kunnen woningcorporaties hun beleid gericht inzetten.' Jeroen: 'Als je weet dat maar een klein deel van je huurders een risico loopt, dan heeft een generieke investering weinig zin. Dan kunnen we ons beleid beter zo inzetten dat we maatwerk kunnen leveren. Uit SAMBA lezen we bovendien af wat daarvoor nodig is. Als in een bepaalde wijk veel kwetsbare huurders blijken te wonen, kunnen we daar mogelijk iets betekenen met onze samenwerkingspartners in die wijk. Zo kunnen we een gerichte aanpak ontwikkelen.' Denise: 'Dat we een model hebben waarmee we gericht iets over betaalbaarheid en »

succesvolle samenwerking

Annique: *'We kijken ook naar allerlei mogelijke doorsnedes: wat zijn de kwetsbare doelgroepen en wat zijn de kwetsbare buurten of wijken'*



woonlasten kunnen zeggen, is op zich niet nieuw, maar dat we de huidige situatie in beeld kunnen brengen met dit rekenmodel én de prognose naar de toekomst kunnen maken, is dat wel, en dat is gaaf. Daar ben ik trots op. En op het feit dat de eerste corporaties waarmee we optrekken er een succes van hebben gemaakt.'

Huurdersorganisatie betrekken

Jeroen: 'In dit proces hebben we ook onze huurdersorganisatie betrokken. Doordat de data op een concrete en inzichtelijke manier kunnen worden gepresenteerd, kunnen zij het prima volgen. Ze begrijpen de scenario's en de uitkomsten en ook dat het effect heeft als je aan een bepaalde knop draait. Dus ook dat bij het verduurzamen van de woning een hogere huur niet meteen hogere woonlasten betekent. Dat is een enorme verrijking, ook in het gesprek. Het is fijn dat we hen aan de voorkant kunnen meenemen; dat helpt in de adviserende rol en in het proces.'

Annique: 'Doordat de huurdersorganisatie de vertaling kan maken naar hun eigen

omgeving, kunnen ze de resultaten heel goed spiegelen aan wat ze om zich heen zien gebeuren. Dankzij de inspanningen van Kennemer Wonen is er een vertrouwensrelatie met de huurdersorganisatie ontstaan, waardoor deze eventuele veranderingen heel open aangaat. Ik vond het echt mooi dat Kennemer Wonen de huurdersorganisatie zo heeft betrokken.'

Denise: 'Wat ik mooi vind, is dat de combinatie van onze analyses en de woningcorporatiepraktijk zo waardevol blijkt te zijn. En ik vind het leuk dat Kennemer Wonen met ideeën voor toepassingen van beleidsscenario's kwam die voor ons nieuw waren. Zoals een ander toewijzingsbeleid van woningen aan nieuwe huurders. Zo leren wij ook weer bij. Doordat het model relatief nieuw is, is het voor woningcorporaties wel nog moeilijk in te schatten hoe de uitkomsten van hun prognose zich verhouden tot andere corporaties en tot de hele corporatiesector. Maar naarmate meer corporaties meedoen, ontstaat ook steeds meer vergelijkingsmateriaal. ●