

Q & A

Kennisbijeenkomst Huurbeleid

Donderdag 30 juni 2022

Ortec Finance in samenwerking met Aedes en ABF Research

Augustus 2022

De antwoorden zijn gebaseerd op de huidige inzichten. Veel zaken zijn nog niet vervat in vastgestelde wet- en regelgeving. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze Q&A.

Huurverlaging

1. **Wat is de definitie van lage inkomens?**

Er wordt uitgegaan van 1,2 x het minimum inkomen in de huurtoeslagsystematiek. Dit komt niet helemaal overeen met het sociaal minimum, dit is daarom ook een van de punten die nog nauwkeuriger uitgewerkt moet worden. Mocht je zelf willen rekenen, dan kan dat aan de hand van onderstaande tabel waarbij er onderscheid is gemaakt tussen eenpersoons / meerpersoons en AOW / niet-AOW. Voor 2022 zouden de volgende grenzen gelden:

Huishoudtype	120%-grens
Eenpersoons huishoudens	20.820 euro per jaar
Meerpersoons huishoudens	27.000 euro per jaar
Eenpersoons huishoudens AOW	22.890 euro per jaar
Meerpersoons huishoudens AOW	30.540 euro per jaar

2. **Wordt bij de nieuwe huurverlaging alleen gewerkt met de gegevens van de belastingdienst of mogen huurders weer huurverlaging aanvragen als het inkomen is gedaald?**

Het voorstel gaat op dezelfde manier werken als in 2021. Dus voor grootste deel via check Belastingdienst op basis van inkomen 2 jaar terug. Huishoudens die later te maken hebben gekregen met inkomensdaling, kunnen zelf huurverlaging aanvragen.

3. **Zijn de inkomensgegevens van de Belastingdienst T2-of T1? Dit is niet eerlijk voor mensen die in huidig jaar een daling in inkomen hebben. Mensen met T2-inkomen kunnen al een beter inkomen hebben in huidig jaar, dus dit is ook niet goed.**

Bij de check via de Belastingdienst zal het zijn op basis van inkomen van 2 jaar terug. Maar huishoudens die de laatste 6 maanden te maken hebben met een structurele inkomensdaling, kunnen ook persoonlijk een huurverlaging aanvragen. Het is inderdaad een momentopname en een eenmalige huurverlaging, dus het kan voorkomen dat huishoudens inderdaad net buiten de boot vallen.

4. **Waar komt de € 550 vandaan?**

De huurprijs van € 550 is primair gekozen op basis van de inzet van de beschikbare financiële ruimte als gevolg van het niet door laten gaan van de huurbevriezing. Uitgangspunt hierbij is dat ongeveer 511.000 mensen een huurverlaging krijgen van ongeveer € 57 euro per maand. Dit bedrag is specifiek ingezet voor een eenmalige huurverlaging van deze groep huishoudens. Uiteraard is ook gekeken naar het effect van deze verlaging op de betaalrisico's van huurders.

Het bedrag van € 550 wordt jaarlijks geïndexeerd met de wettelijk toegestane maximale huursomverhoging. In 2023 is het eerste jaar waarin de huurontwikkeling zal worden gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt. Indicatief zou de huurgrens zich vanaf 2020 als volgt ontwikkelen (dit moet nog precies worden vastgelegd):

	2020	2021	2022*	2023	2024
Huurgrens	550	563	563	576	592

* Geen indexatie i.v.m. huurbevrozing een jaar eerder

5. Het bezit onder de 550 moet op peil blijven. Van welk moment wordt hierbij uitgegaan? Van nu of van moment nadat eenmalige huurverlaging is doorgevoerd?

Het huidige niveau, dus vóór de huurverlaging naar 550 voor groep 120%. Op dit moment is de huurprijs van 46% van de totale voorraad 550 euro of minder. In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat dit tot en met 2025 ten minste op dat niveau blijft.

6. Moet het bezit met een huur onder de 550 euro landelijk op peil blijven (landelijk gemiddelde geldt voor alle corporaties) of huidige % corporatie?

Dit gaat om een gemiddelde op landelijk niveau.

7. Er wordt gezegd dat het effect van de huurbevrozing gelijk is aan normhuur 550. Voor de 1e 10 jaar zal dit zo zijn. Maar als de streefhuren daarmee ook verplicht 550 moet blijven dan beperkt dit op lange termijn toch de huurontwikkeling?

Omdat het een eenmalige huurverlaging is, heeft dit geen effect op de streefhuur. Bij bijv. mutatie mag de huur weer naar het streefhuurniveau.

8. Waarom wordt de huurverlaging niet via de huurtoeslag geregeld? De afstemming van inkomen op huur loopt toch principieel via dit Rijksinstrument?

De keuze voor een eenmalige huurverlaging voor huishoudens met een laag inkomen komt in de plaats van een generieke huurbevrozing voor alle huishoudens in sociale huurwoningen. Dit staat in principe los van de voorgenomen introductie van een normhuur in de huurtoeslag. Aedes blijft overigens van mening dat er vooral sprake is van een inkomensprobleem bij mensen met een laag inkomen en niet zo zeer sprake van een te hoge huurprijs. Het zou dus effectiever zijn om het niveau van de laagste inkomens te verhogen via koopkrachtbeleid van de overheid.

9. Welke huur geldt dan voor nieuwe huurders met <120% inkomen?

In principe blijven dezelfde regels gelden voor passend toewijzen als nu. Er komt dus geen nieuwe huurprijsgrens voor nieuwe huurders met een inkomen tot 120%.

10. Dus er komt geen huurbevrozing in 2024?

Dat klopt, er vindt geen generieke huurbevrozing (= 0% huurverhoging) plaats in 2024.

11. Wanneer is duidelijk of 2023 haalbaar is om dit door te voeren?

Zo snel mogelijk. Het hangt ervanaf of de Belastingdienst in staat is de benodigde gegevens op tijd te leveren. De Belastingdienst geeft aan in welke sociale huurwoningen van corporaties huishoudens een zodanig inkomen in 2022 hadden, dat zij in aanmerking komen voor huurverlaging. Kort na de zomer is er waarschijnlijk wel meer duidelijkheid. Het kan ook zijn dat het niet 1 januari 2023, maar bijvoorbeeld 1 juli 2023 deze maatregel gaat gelden.



12. Tot 120%; eventueel vermogen blijft buiten beschouwing?

In het wetsvoorstel wordt inderdaad geen rekening gehouden met eventueel vermogen. Aedes heeft als reactie aangegeven om dit wel te doen.

13. Van de huurverlaging gaat 2/3 deel terug naar het Rijk in de vorm van lagere huurtoeslaguitgaven. Hoe waarborgen we dat dit weer terugvloeit naar de volkshuisvesting?

Het moet gewogen worden in de augustusbesluitvorming rond het hele koopkrachtbeleid. Aedes gaat in gesprek met het ministerie om dit vorm te geven. Er zijn in de afspraken wel zinnen over opgenomen dat ze aan het terugvloeien naar de volkshuisvesting gaan werken.

14. Als je voor de lage inkomensgroep de huur verlaagt, heeft dat toch ook effect op de huurtoeslag? M.a.w. wat schiet de huurder daar mee op?

Het klopt dat in het huidige systeem van de huurtoeslag ook het bedrag aan huurtoeslag daalt als de huurprijs daalt. Het voorstel van de minister is om de huurtoeslag op termijn te baseren op een normhuurbedrag en niet meer op de feitelijke contracthuur. Dan heeft een huurverlaging dus geen effect op het bedrag dat je aan huurtoeslag ontvangt.

15. Er is sprake dat 45% van het woningaanbod onder de 550 moet blijven. Dan is het toch logisch dat die woningen toegewezen worden aan de laagste inkomens en ontcom je niet aan een extra laag bij passend toewijzen?

Dit hangt af van welke woningen daadwerkelijk beschikbaar komen om opnieuw te verhuren en van het inkomen van de woningzoekende die hiervoor in aanmerking komt. Als dit woningen zijn met een huurprijs onder € 550, dan zullen die waarschijnlijk beter verhuurd kunnen worden aan mensen met een laag inkomen in plaats van aan een woningzoekende met een hoger inkomen. Maar het is niet verplicht om dit te doen. Wel moet het aandeel goedkope woningen (onder € 550) tot 2025 ongeveer gelijk blijven.

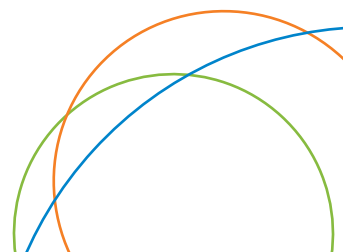
16. Moeten huurverlagingen buiten de huursom worden gehouden?

Ja, huurverlaging valt buiten de huursom.

17. Hoe kunnen we de huurverlaging verwerken in de begroting (WALS) als we niet weten om welke woningen het gaat?

We raden op dit moment aan om een inschatting te doen van het aantal woningen van jouw corporatie waarvan de bewoner een inkomen heeft tot 120% van het sociaal minimum. ABF en Ortec Finance onderzoeken de mogelijkheden om een betere inschatting te kunnen maken van de woningen waar het om gaat. Mocht je hier interesse in hebben, neem dan contact op.

Daarnaast publiceert Ortec Finance handreikingen voor een goede verwerking van de nationale prestatieafspraken in [WALS](#) of [SAM](#). Volg hiervoor onze mailings of neem contact op met je Ortec Finance contactpersoon.



Huurverhoging

18. Wanneer zijn de percentages van de gemiddelde cao loon stijging bekend?

[De Leidraad economische parameters voor de dPi 2022](#) van Aw is op 22 juli gepubliceerd.

19. Wat is de verwachte looninflatie?

De verwachte looninflatie voor 2022 is gelijk aan 2,8%. De definitieve looninflatie is echter nog niet vastgesteld. De huursomstijging in 2023 zou in dit geval dus niet hoger mogen zijn dan 2,3%. De verwachte looninflatie op dit moment voor 2023 is 3,9% en voor 2024 is dit 2,8%. Let op, de definitie van de looninflatie is aangepast. De gemiddelde inflatie wordt gemeten van 1 december tot 30 november. Voor de looninflatie van 2022 wordt dus gekeken naar de inflatie van december 2020 tot december 2021 + inflatie van januari 2021 tot januari 2022 + ... + november 2021 tot november 2022. Vervolgens wordt deze optelling gedeeld door twaalf. Deze definitiewijziging is ook doorgevoerd in de leidraad economische parameters dPi 2022. Lees meer hierover in onze [Publicatie Leidraad Aw Economische ParametersdPi 2022 en Ortec Finance Scenarioset Q3](#)

In de Leidraad economische parameters voor de dPi 2022 van Aw zijn de volgende aannames voor de huursomstijging opgenomen:

Tabel 3 - Verwachte reeks voor huursomstijging

	2023	2024	2025	2026	2027
Maximum ruimte huursomstijging	2,3%	3,4%	2,4%	1,7%	1,3%

20. Ik neem aan dat de huurontwikkeling: loonontwikkeling - 0,5% het maximum is en dat we ook een lagere huurverhoging mogen doorvoeren

Ja, dat mag altijd.

Verduurzaming

21. Door verduurzaming wordt het energielabel hoger, dus is er toch een indirecte huurverhoging? Mag dat dan ook niet?

De streefhuur, maximale huur en markthuur mogen wel verhoogd worden.

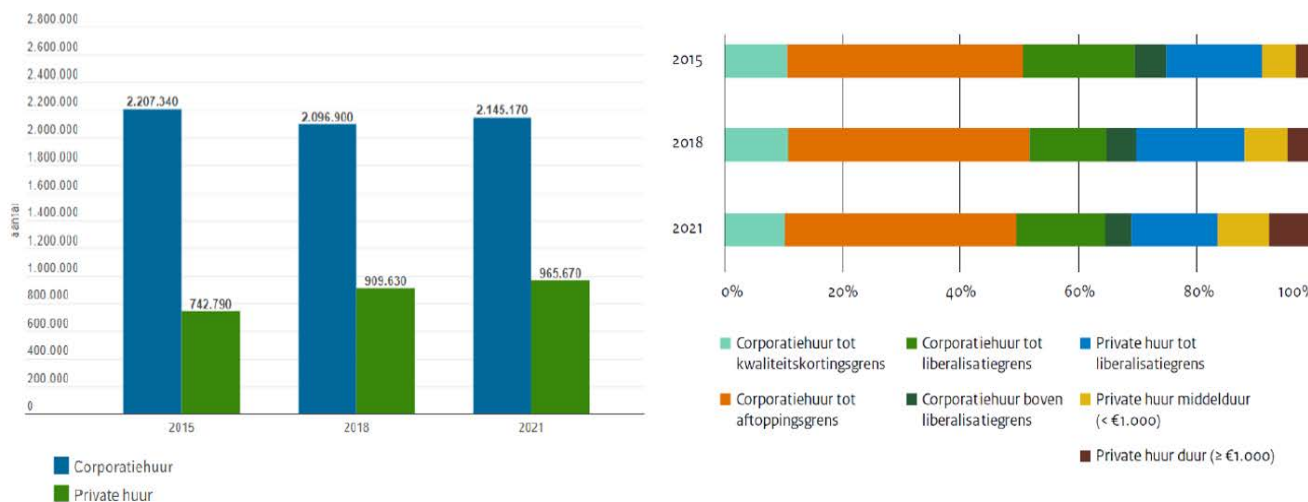
22. Is het een bewuste keuze om in de afbeeldingen van slide 25 de energielabels van de woningen buiten beschouwing te laten? Immers, een appartement met label A geeft hele andere woonlasten dan een EGW met label G.

Daar zijn we nu niet op ingegaan, maar dat kan wel. Wel speelt mee dat de mate van isolatie niet altijd evenredig is aan de energiekosten.

Woonsituatie huurders anno 2021 (uitkomsten WoON)



Aantal en aandeel private huur neemt toe; vooral in duurdere prijsklassen (nog?)



p2022-0017KGO | pagina 25

23. Wij willen graag de E, F en G aanpakken, maar merken dat niet alle huurders hieraan mee willen werken. Hoe kunnen we ze dwingen?

Bij woningcomplexen van 10 of meer woningen moet minstens 70% van de huurders akkoord zijn met het voorstel van de verhuurder. Als 7 op de 10 huishoudens instemt met het voorstel, gaat het voorstel voor alle huurders in het complex door. Ook voor de huurders die niet akkoord zijn. Zij kunnen daarna nog wel naar de rechter gaan. De rechter bepaalt dan of het voorstel van de verhuurder ook voor hen redelijk is (bron Woonbond). De kans op instemming is groter wanneer daar geen huurverhoging tegenover staat, zoals nu is afgesproken (geen huurverhoging bij isolatie).

24. Zijn er nog afspraken gemaakt of isolatie of andere verduurzamingmaatregelen als onderhoud mag worden bestempeld? Dit vanwege de Vpb.

Nee, hierover zijn geen afspraken gemaakt.

25. Geldt het wettelijk verbod per 2030 ook voor monumenten, of geldt hier ook een uitzondering voor?

Daar komt waarschijnlijk een uitzondering voor.

Maatschappelijke Opgaven

26. In hoeverre sluit dit doorgerekende huurbeleid aan bij de opgave in de dpi?

In de berekeningen is bewust niet uitgegaan van de dPi, om de resultaten vergelijkbaar te maken. Zo kunnen we appels met appels vergelijken.

27. De sloop aantallen zijn met 87.000 erg laag (9.000 per jaar). Is er ook rekening gehouden met de grote funderingsproblematiek in deze aanname?

In de berekeningen voor Opgaven/Middelen is uitgegaan van een trendmatige sloopnieuwbouw opgave, gecorrigeerd voor de leeftijd van woningen. Hiervoor is gekozen omdat er geen goede cijfermatige onderbouwing was van een alternatief c.q. meer intensief programma. We proberen voor volgende updates hier wel een betere inschatting van te maken, te meer omdat diverse corporaties tijdens de regionale Aedes trajecten hebben aangegeven dat zij zelf uitgaan van een hoger sloopprogramma voor de komende decennia.

28. Is bij nieuwbouw gerekend met liberalisatiegrens of 1e aftoppingsgrens?

Uit de behoefteeraming (Socrates 2021) volgt de samenstelling van de nieuw te bouwen woningen naar de door huishoudens gewenste prijsklasse. Deze verdeling is toegepast op het totaal aantal woningen dat corporaties conform de prestatieafspraken gaan bouwen. Binnen de prijsklasse is in overleg met de Opgaven en Middelen werkgroep de aanname gedaan dat voor nieuwbouwwoningen de aanvangshuur tegen de bovengrens van de betreffende prijsklasse aan ligt. Voor huurwoningen tot de aftoppingsgrens is een gewogen huurprijs afgeleid die rekening houdt met de verhouding eenpersoons/meerpersoons, afkomstig uit dVi paragraaf over woningtoewijzingen tussen de twee aftoppingsgrenzen.

29. Is in het plaatje op slide 29 ook de verlaging van de huurtoeslag verwerkt?

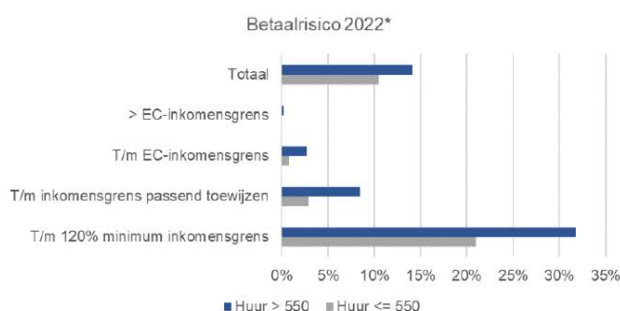
Bij het bepalen van het betaalrisico wordt rekening gehouden met de huurtoeslag die een huishouden ontvangt. Als benadering van het effect van de hogere energieprijzen, hebben we de energielasten van de huishoudens zoals die in WoON 2021 geregistreerd zijn, verhoogd met de (gemiddelde) tariefstijging. Zo krijgen we een indicatie van wat de betaalrisico's anno 2022 zijn. De huurverlaging (en de verlaging van de huurtoeslag) vindt in 2024 plaats en is hier derhalve niet in verwerkt. De uitkomsten illustreren wel goed de kwetsbaarheid van de '120% sociaal minimum' groep.

Focus op groep t/m 120% sociaal minimum (WoON*)



- NPA: Eenmalige huurverlaging in 2024 (i.p.v. generieke huurbevrozing)
- Overzicht: alle huurders sociale huurwoningen (corporatie, huur < liberalisatiegrens)

	Huur <= 550	Huur > 550	Totaal
T/m 120% minimum inkomensgrens	445.100	541.300	986.400
T/m inkomensgrens passend toewijzen	88.900	124.000	212.900
T/m EC-inkomensgrens	205.000	259.900	464.900
> EC-inkomensgrens	110.300	244.800	355.100
Totaal	849.300	1.170.000	2.019.400



*: Betaalrisico 2022 o.b.v. energielasten 1-1-2022 en



Uitkomsten Landelijke prestatieafspraken

30. Klopt het dat huurmatiging ongeveer 1/3 van de verhuurderheffing inneemt (slide 44)?

In de berekeningen van de landelijke prestatieafspraken is de huurmatiging (lagere huurverhoging) inderdaad ongeveer 1/3 van de verhuurderheffing, uitgedrukt als LTV in 2030. In de praktijk zijn er maar weinig corporaties die in 2023 een huurverhoging van 8,4% (prijsinflatie 2022) zouden doorvoeren. Deze ‘tegenvaller’ is daarom grotendeels hypothetisch.

31. Wordt de huurverlaging meegenomen in de beleidswaarde?

In de berekeningen van de landelijke prestatieafspraken wordt een huurbevrozing voor alle woningen ingerekend. De bevrozing van de contracthuur heeft effect op de markt- en beleidswaarde. Tevens wordt rekening gehouden met bevrozing van de streefhuur, en dus ook het effect op de beleidswaarde. De huurverlaging daartegen heeft geen impact op de streefhuur. In de praktijk is de huurbevrozing vervangen door de huurverlaging en zal deze daling van de contracthuur moeten worden meegenomen in de beleidswaarde. In de leidraad staat hierover: “De andere insteek voor het huurbeleid (... de doorwerking van de huurverlaging) kan met name de initiële waarde sterk beïnvloeden”.

32. Sturen op landelijk voor alle corporaties 85% LTV betekent dat er vanaf 2030 veel minder te investeren is en er dan ook landelijk een probleem is bij macro-economische tegenslagen. Hoe kijken jullie daar naar?

Wij verwachten dat de realisatiegraad niet 100% zal zijn, en er in 2030 dus ook nog ruimte zal zijn om te investeren. Mochten er grote macro-economische tegenslagen komen, dan zullen BZK en Aedes om tafel gaan en bespreken wat er allemaal nog mogelijk is.

33. Zit in de stijgende onderhoudskosten alleen inflatie of ook de hogere onderhoudskosten van duurzamere technieken?

Beide aspecten zijn meegenomen.

34. In hoeverre is er in de berekening rekening gehouden met stijgende rentelasten?

In 2022 en 2023 zijn de verwachtingen van Ortec Finance voor de rente meegenomen, vanaf 2024 wordt de Leidraad aangenomen. In deze verwachtingen zit inderdaad een stijging van de rente.

35. Hoe kan het zijn dat de rentelasten per woning dalen terwijl we meer gaan lenen?

De rentelasten per woning worden getoond, dus houd rekening met het feit dat er meer woningen bijkomen. Daarnaast speelt mee dat bij herfinanciering de rente daalt (de gemiddelde rente van de huidige leningenportefeuille is hoger dan de rente bij herfinanciering), waardoor de rentelasten relatief lager worden.

36. Hoe kan het dat de beheerlasten per object dalen?

De beheerlasten per woning dalen niet, de cijfers zijn verdisconteerd naar 2022 weergegeven. De lasten in 2030 zijn dus gedeeld door de hoge prijsinflatiecijfers, terwijl de beheerlasten met looninflatie stijgen. Naast de stijging van beheerlasten door looninflatie, houden we ook rekening met meer beheerlasten aangezien er meer woningen bijkomen. Kortom, de beheerlasten stijgen met de looninflatie en nemen toe omdat het aantal woningen toeneemt. Verder verandert er niets.

37. Hoe kan het dat de VPB lasten in 2030 opvallend hoger zijn dan in 2020?

Door de afschaffing van de verhuurderheffing stijgt de winst, en daarmee de VPB.



38. Een artikel van Finance ideas geeft financieel sombere resultaten. Met name door de renteontwikkeling zou juist de ICR het probleem gaan vormen bij corporaties. Hoe kijken jullie hiernaar?

De resultaten in het artikel en de doorrekening van de NPA zijn niet vergelijkbaar: het artikel bevat een andere, grotere opgave dan de NPA. Het artikel wekt de indruk dat dezelfde opgave is gebruikt, maar dat is niet het geval. Een grotere opgave leidt natuurlijk tot negatievere uitkomsten.

In het artikel wordt daarnaast gerekend met economische verwachtingen waarvoor geen bronvermelding is gegeven. Daarnaast wordt geen gebruik gemaakt van de in de NPA geboden ruimte voor de huursomstijging (loonstijging minus 0,50 procentpunt). Deze aannames zijn een stuk negatiever dan wat bijvoorbeeld De Nederlandse Bank, ABN AMRO, ING, Rabo Research of Ortec Finance verwachten.

Macro-economische ontwikkelingen zijn op dit moment erg volatiel. Ortec Finance volgt dit op de voet en publiceert voor corporaties ieder kwartaal een economie met onze beste inschatting van de toekomstige ontwikkeling van rentes en andere macro-economische parameters.

Tot slot wordt niet gerekend met het NPA-model dat alle individuele corporaties bevat, maar met één gemiddelde corporatie. Het NPA-model bevat voor iedere corporatie de feitelijke aflossingskalender. Zo wordt goed inzicht gegeven in de rentegevoeligheid van de sector.

OVERIG

39. Welke consequentie heeft de regulering van de middenhuur op de marktwaarde ivm de financiering?

Indien de huur verlaagd moet worden door de regulering, zal de marktwaarde dalen.

40. Wat moet je nu wel/niet meenemen in de begroting?

De leidraad economische parameters dPi 2022 geeft aan dat de nieuwe afspraken over de gematigde huursomstijging (pag 8) en de huurverlaging meegenomen moeten worden (pag 10). Ook staat daarin dat de verhuurderheffing niet langer hoeft te worden ingerekend vanaf 2023 (pag 10). Verder is nog niet bekend welke aspecten uit de landelijke prestatieafspraken en / of voorgenomen wet- en regelgeving moeten worden meegenomen in de begroting.

41. Hoe gaan we dan om met de onrendabele top? Streefhuur is bij ons 81% max toegestaan maar bij nieuwbouw verhuren we net onder de liberalisatiegrens en dat zit rond de 60% max toegestaan?

Het is niet noodzakelijk om nieuwbouw voor een huurprijs van 550 te realiseren. Weliswaar moet de omvang van de voorraad tot 550 euro op peil blijven, maar gezien de prijs-kwaliteit verhouding van nieuwbouw en de rentabiliteit van nieuwbouwinvesteringen ligt het meer voor de hand om het op peil houden te zoeken in bestaand bezit.

42. Zal niet vaak voorkomen maar huurverlaging geldt alleen voor sociale huren?

In de ontwerp memorie over de [wijziging van de Woningwet](#) staat dat de maatregel betrekking heeft op zelfstandige woningen in het gereguleerde segment van woningcorporaties.