

Uitwerking Scenario 3

Wat kun je doen aan een betaalbare voorraad?

Op 24 februari 2022 publiceerden we het artikel: [Een nieuw coalitieakkoord, maak 5 scenario's voor een goede gesprek](#). Het coalitieakkoord voor de woningmarkt zal verder worden uitgewerkt in een Nationale woon- en bouw-agenda. Onder deze agenda valt een zesttal programma's waarmee een aantal urgente problemen in de woningmarkt wordt aangepakt.

Omdat veel corporaties gebruikmaken van [Ortec Finance SAM](#) lichten we vijf scenario's toe die je kunt gebruiken bij je strategische verkenningen over jouw bijdrage aan het oplossen van de problemen op de woningmarkt. De scenario's geven handvatten voor het goede gesprek over het invullen van de financiële ruimte. Het eerste van deze vijf scenario's "[jouw bijdrage aan een duurzame gebouwde omgeving](#)" hebben we in het voorgaande artikel concreet uitgewerkt. Nu is het tijd voor het uitwerken van het tweede scenario: "Wat kun je doen aan een betaalbare voorraad?"

Wat kun je doen aan een betaalbare voorraad?


In het coalitieakkoord is aandacht voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Het is reëel dat het huurbeleid van corporaties aan (nog) meer eisen moet gaan voldoen en daarmee de verdien capaciteit onder druk komt te staan. Daarom is het raadzaam om te verkennen welke ruimte er momenteel is in het huurbeleid. Maar hoe doe je dat en aan welke aspecten kun je daarbij denken?

Bevriezing huren

Een van de zaken die opgenomen is in het coalitieakkoord is dat de verhoging van de huren in 2024 wordt bevroren. De achtergrond van deze maatregel is gelegen in het moment van wijzigen van de huurtoeslagsystematiek. Dat gebeurt – zo is gepland – in 2025. Het jaar daarvoor blijft de huur bevroren. Om de effecten hiervan door te kunnen rekenen, maak je in SAM alternatieve huurlabels aan waarin je deze huurbevriezing voor 2024 verwerkt in het onderdeel Huurverhogingsbeleid. Wijs vervolgens de alternatieve huurlabels toe.

Streefhuren

Een ander aspect van het huurbeleid zijn de streefhuren. Afhankelijk van de gewenste samenstelling van de portefeuille kun je scenario's maken waarin je voor een deel van je voorraad de streefhuren aanpast. Wil jij bijvoorbeeld eens zien wat de effecten zijn als je van een deel van je voorraad de streefhuur verlaagt naar een lagere klasse omdat je graag wilt dat de goedkopere voorraad groter wordt? Gebruik dan in SAM de functionaliteit Streefhuurniveaus. Daarmee kun je een extra Streefhuurniveau toevoegen, waarin je voor de betreffende eenheden de streefhuren aanpast. Vergeet vervolgens niet alternatieve huurlabels aan te maken waarin je dit nieuwe Streefhuurniveau gebruikt.



Ook als je juist streefhuren wilt verhogen, bijvoorbeeld om te zien welke ruimte er is tussen de huidige streefhuren en de eerstvolgende aftoppingsgrens, dan werkt dat op dezelfde manier. Maak dan een Streefhuurniveau aan waarin je voor de betreffende eenheden de streefhuur aanpast naar de aftoppingsgrenzen.

Wil je je streefhuren globaler aanpassen dan kun je er ook voor kiezen om een alternatief huurlabel aan te maken waarin je bij het onderdeel “Streefhuur als % van streefhuurniveau” kiest voor bijvoorbeeld 95% van de vastgestelde streefhuur. Voor de eenheden waaraan je dit huurlabel toewijst, wordt dan in het scenario gerekend met 95% van de huidige streefhuur.

Huurverhoging bij een investering

Zoals je in het vorige artikel hebt kunnen lezen, bestaat er een link tussen investeringen in bestaand bezit (zoals verduurzaming) en huurbeleid. Deze link bestaat uit de huurverhoging bij een investering. Vraagt jouw corporatie nu geen huurverhoging bij verduurzaming, maar wil je zien welke extra financiële ruimte ontstaat als je dat wel zou doen? Maak dan alternatieve investeringslabels aan waarin je als effect een huurverhoging opgeeft (voor het bepalen van de hoogte van het bedrag wordt veelal de Vergoedingentabel van Aedes en de Woonbond gebruikt). Wijs deze labels toe en vergelijk het resultaat met het scenario zonder huurverhoging. Denk overigens niet alleen aan het verhogen van de huur, maar ook aan de streefhuur, maximale huur en markthuur zodat ook die effecten meelopen in de markt- en beleidswaarde en daarmee in je financiële ruimte.

Toetsen van het scenario

Als je je scenario's rondom huurbeleid wilt toetsen, let dan goed op dat je zowel de effecten op de samenstelling van de portefeuille toetst, als de effecten op de Corporatiekengetallen. Zorg er dus voor dat je beide elementen goed hebt ingericht in je kaders in SAM. Op die manier kun je elk scenario toetsen en deze bovendien goed met elkaar vergelijken in het kaderscherm.

Vragen of meer weten?

Zoals je ziet, zijn er vele mogelijkheden om strategische scenario's door te rekenen. Ben je benieuwd naar de uitleg hoe je de andere scenario's uit dit artikel kunt inrichten in SAM? Houd dan de volgende nieuwsbrief in de gaten. Heb je voor die tijd al vragen over strategische scenario's in SAM, dan helpen we je natuurlijk graag. Neem dan contact op met je Ortec Finance contactpersoon of via info-REM@ortec-finance.com.

[Terug naar het artikel](#)

