

Kennisbijeenkomst huurbeleid

30 juni 2022



Programma

1. Bob Witjes, Aedes
Landelijke prestatieafspraken
2. Berry Blijie, ABF Research
Achtergronden bij de opgave
- Pauze
3. Carolijn de Kok, Ortec Finance
Berekeningen landelijke prestatieafspraken
4. Annique Verkoeijen, Ortec Finance
Uitwerking van de nieuwe regelgeving
- Pauze
5. Isabel Mandour, Ortec Finance
Pilotproject Huurbeleid
6. **Hoe verder?**



LANDELIJKE PRESTATIEAFSPRAKEN

BIJeenKOMST ORTEC 30 JUNI

vereniging van
woningcorporaties



Tijdslijn



vereniging van
woningcorporaties



- Klimaatakkoord → Kan sector de opgave aan?
- Motie Ronnes → Opgaven en Middelen → Sector komt 30 mld tekort
- Actieagenda Wonen → Van “We kunnen niet, want” naar “We kunnen dit en dit, als”
- Rutte IV → Afschaffen heffing in ruil voor afdwingbare afspraken

Betaalbaarheid

Krachtige boodschap vanuit Coalitieakkoord en Programma Betaalbaarheid

- Lagere huren voor lage inkomens (DPT), hogere huren voor hoge inkomens (IAH)
- Huurbevriezing 2024
- Gematigd Huurbeleid 2023
- Pakketje Verduurzaming
- Genormeerde huren Huurtoeslag



Betaalbaarheid

Standpunt Aedes: Bijdrage aan betaalbaarheid, maar financieel haalbaar

- AAW: We kunnen wat doen aan Betaalbaarheid bij afschaffen VHH
- Financieel haalbaar → én én én kan niet.
- Basis: huren gerelateerd aan kwaliteit, Overheid voor inkomens
- 2023 is wat nodig (inflatie van 8%...)
- Genormeerde huren → TEGEN!
- En verder: IAH vrijwillig, gedifferentieerde grens PT bij verduurzaming

vereniging van
woningcorporaties



Prestatieafspraken Betaalbaarheid

Wat staat er in?

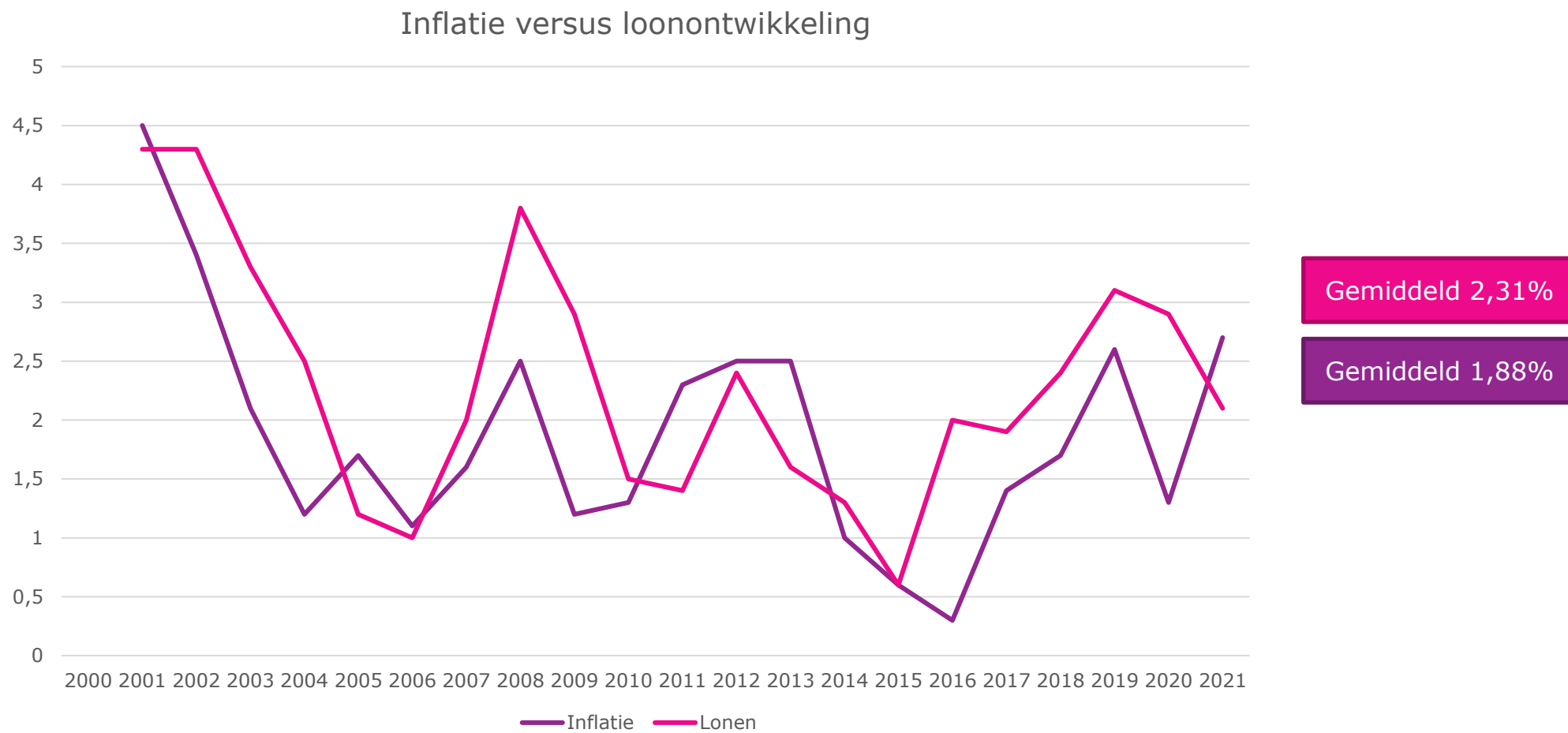
- Huurontwikkeling 2023, 2024, 2025: Lonen – 0,5%
- Huurverlaging voor groep tot 120% van minimuminkomen naar 550 euro (prijspeil 2020)
 - **Woningen <550 op peil houden**
- Gratis verduurzaming bij isolatie
- IAH blijft vrijwillig
- Geen afspraken over genormeerde huren.

Huurontwikkeling: Loon – 0,5% (1)

Uitgangspunten

- Inflatie in 2022 waarschijnlijk +/- 8% → Niet reëel
- Huurquote gaat vooruit
- Loonontwikkeling op lange termijn +/- 0,5% boven inflatie.

Huurontwikkeling: Loon – 0,5% (2)



Huurontwikkeling: Loon – 0,5% (3)

Uitwerking

- Differentiatiemogelijkheid binnen huursom:
 - **Huursom: loonontwikkeling – 0,5%**
 - **Individueel woningniveau: loonontwikkeling**
 - Dit getal geldt ook voor particuliere verhuurders
- Mutatie en IAH (mits in PA) blijven buiten de huursom.

Huurverlaging voor lage inkomens (1)

Uitgangspunten

- In plaats van: dubbele passendheidstoets.
- In plaats van: huurbevriezing 2024
- Geld dat was gereserveerd voor huurbevriezing 2024, inzetten voor gerichte huurverlaging (+/- 350 miljoen).
- Naar 550 euro, maar prijspeil 2020. Hieronder **indicatief** de indexatie:

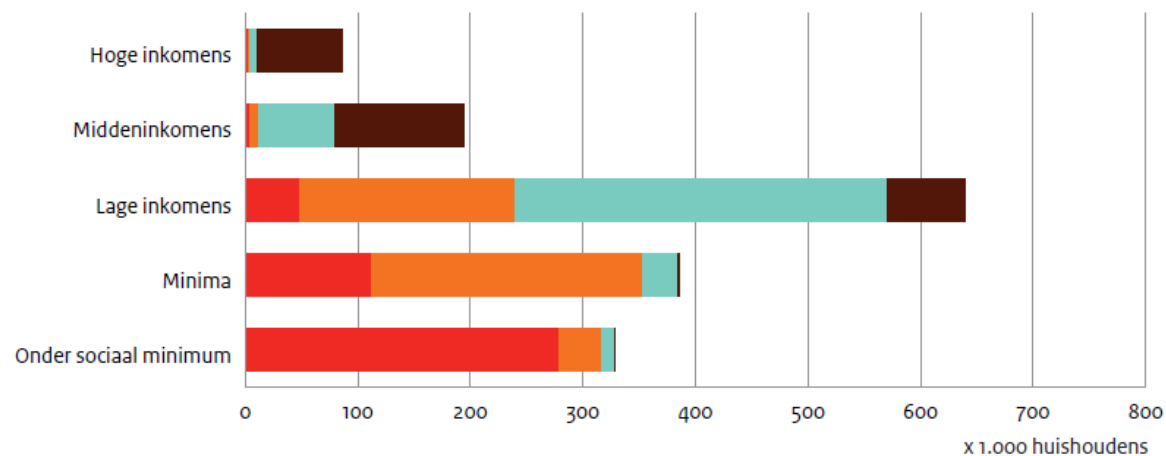
	2020	2021	2022*	2023	2024
Huurgrens	550	563	563	576	592

Huurverlaging voor lage inkomens (2)

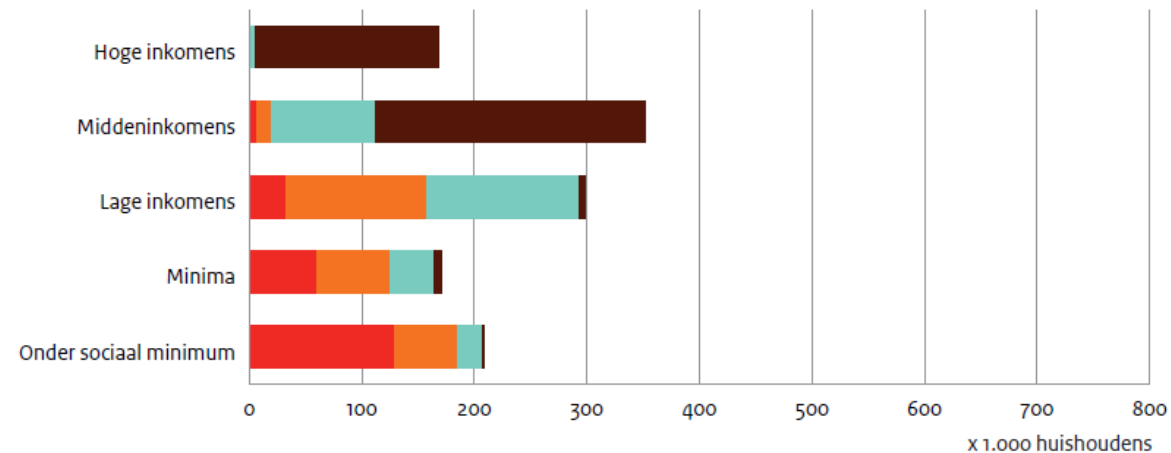
Figuur 2: Huurders naar betaalbaarheid op basis van de Nibud-systematiek¹⁰

Bron: WoON2021, koppelbestand Nibud/ABF Research, bewerking BZK.

Eenpersoonshuishoudens



Meerpersoonshuishoudens



Betalbaarheid van minimale bedragen is niet mogelijk

Minimale bedragen zijn wel, normbedragen niet betaalbaar

Normbedragen zijn wel, voorbeeldbedragen nog niet betaalbaar

Voorbeeldbedragen zijn net of ruim betaalbaar

Huurverlaging voor lage inkomens (3)

	Bevriezing	Verlaging
	2,85%	€ 550
Huursom	€ -359.139.941	-354.992.417
Aantal huren verlaagd/bevroren	1.866.289	511.336
Gemiddelde effect op huur (maand) voor huishoudens met betaalbaarheidseffect	€ -16,04	-57,85
Huishoudens in groep tot 120% minima met betaalbaarheidsproblemen (rood en oranje) waarvan de situatie significant is verbeterd (grens van classificatie rood - oranje - groen gepasseerd)	15.767	28.815
<i>Significant geholpen huishoudens als percentage van groep tot 120% minima met betaalbaarheids problemen (oranje en rood)</i>	12%	22%
Budget naar huishoudens in rood of oranje	10%	18%
Huishoudens in groep 120% minima uit het rood	5.090	5.118
Percentage huishoudens < 120% uit het rood	5%	5%
Huishoudens in groep 120% minima uit het oranje	10.677	23.697
Percentage huishoudens < 120% uit het oranje	11%	43%

Huurverlaging voor lage inkomens (4)

	Onder de 550 euro	Boven de 550 euro
Inkomen onder de 120%	22%	25%
Inkomen boven de 120%	19%	34%

57% woont bij een
corporatie, 23%
koopt, de rest huurt
elders of woont bij
familie e.d.

Huurverlaging voor lage inkomens (5)

"Niet eerlijk tegenover
nieuwe huurders"

Dubbele
passendheidstoets

"Dan doen we aan
inkomenspolitiek"

Generieke
huurbevrozing

"Dan krijgen ook mensen
huurverlaging die het niet
nodig hebben"

Eenmalige
huurverlaging

vereniging van
woningcorporaties



Huurverlaging voor lage inkomens (6)

Uitwerking komende tijd

- Motie ingediend bij Congres
- Zorgen over verschillen tussen corporaties/regio's
 - **Doorstroom**
 - **Verhouding prijs/kwaliteit**
 - **Woonlasten**
 - **Inkomenspolitiek**
 - **Regio's met veel minima**
 - **Regio's met veel dure woningen**
 - **Huurtoeslag**

Gratis verduurzaming bij isolatie

Uitgangspunten

- Versnellen verduurzamingsopgave ("70%")
- Niet bij 'installaties'
- Procesafspraken: Aanpassen Passendheidsnorm naar duurzaamheidsklasse

Genormeerde huren huurtoeslag (1)

Uitgangspunten

- Duidelijk standpunt Aedes: **TEGEN** genormeerde huren
 - **Lost problemen toeslagen (terugvorderingen) niet op**
 - **Helpt huurders er op achteruit**
 - **Gedachte dat mensen 'een passende woningen kunnen vinden' niet reëel**
- Prestatieafspraken: Als genormeerde huren impact hebben op huurbeleid, dan afspraken van de baan.
- Nu **geen** koppeling met normhuren
 - **Eenmalige huurverlaging naar 550: Eenmalig**
 - **Geen verplichte koppeling huurbeleid aan genormeerde huren**

Genormeerde huren huurtoeslag (2)

Huidige situatie

Netto Inkomen:
1200 euro

Overige kosten
850 euro

Netto huur:
350 euro

Huurtoeslag
300 euro

Bruto huur:
650 euro

Genormeerde huren huurtoeslag (3)

Situatie genormeerde huren

Netto Inkomen:
1200 euro

Overige kosten
775 euro (-75)

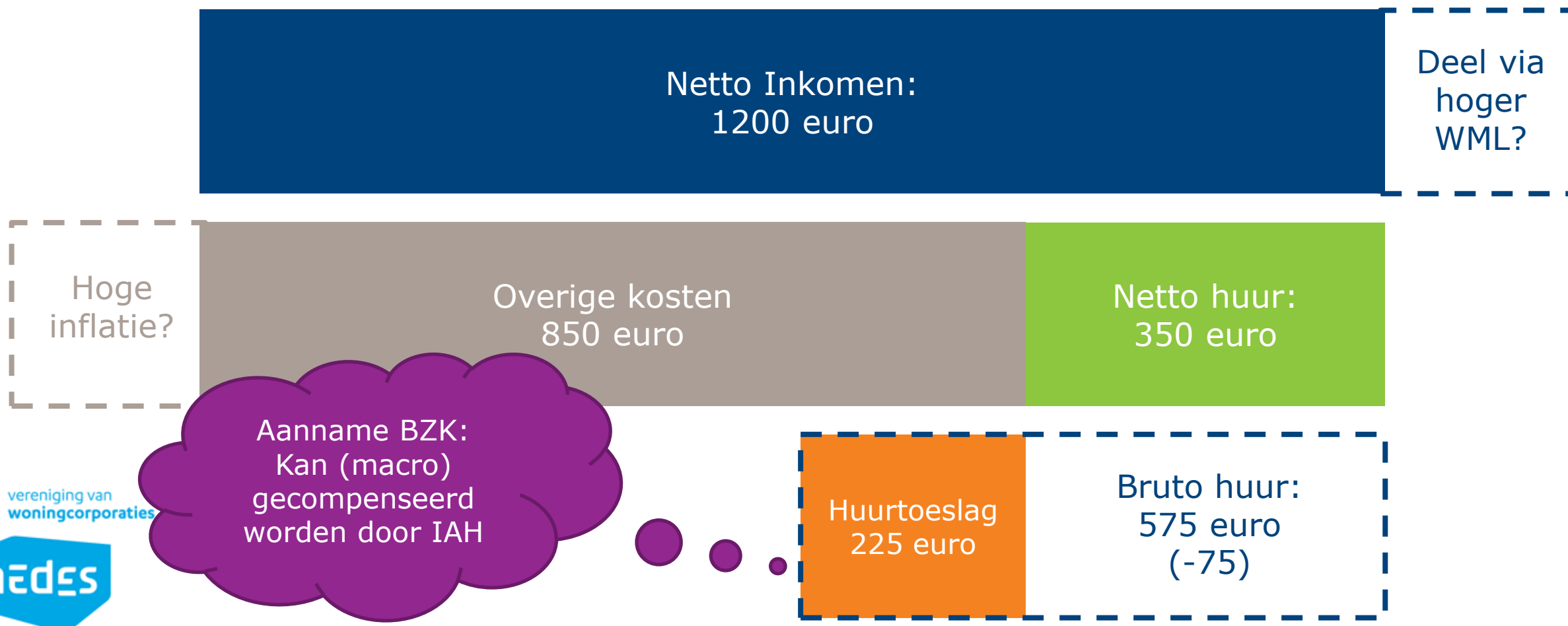
Netto huur:
425 euro (+75)

Huurtoeslag
225 euro

Bruto huur:
650 euro

Genormeerde huren huurtoeslag (3)

Oplossing???





EINDE

BEDANKT VOOR UW AANDACHT

vereniging van
woningcorporaties



Achtergronden bij de opgave: Maatschappelijke opgaven en huurbeleid

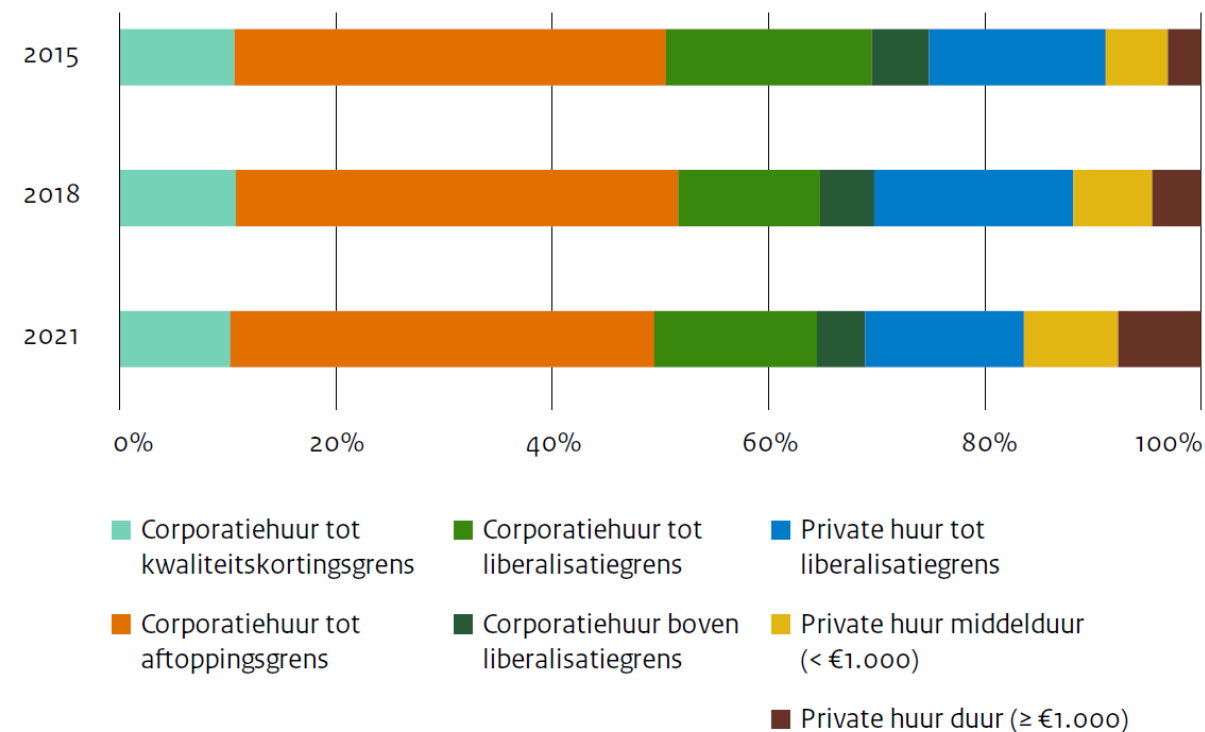
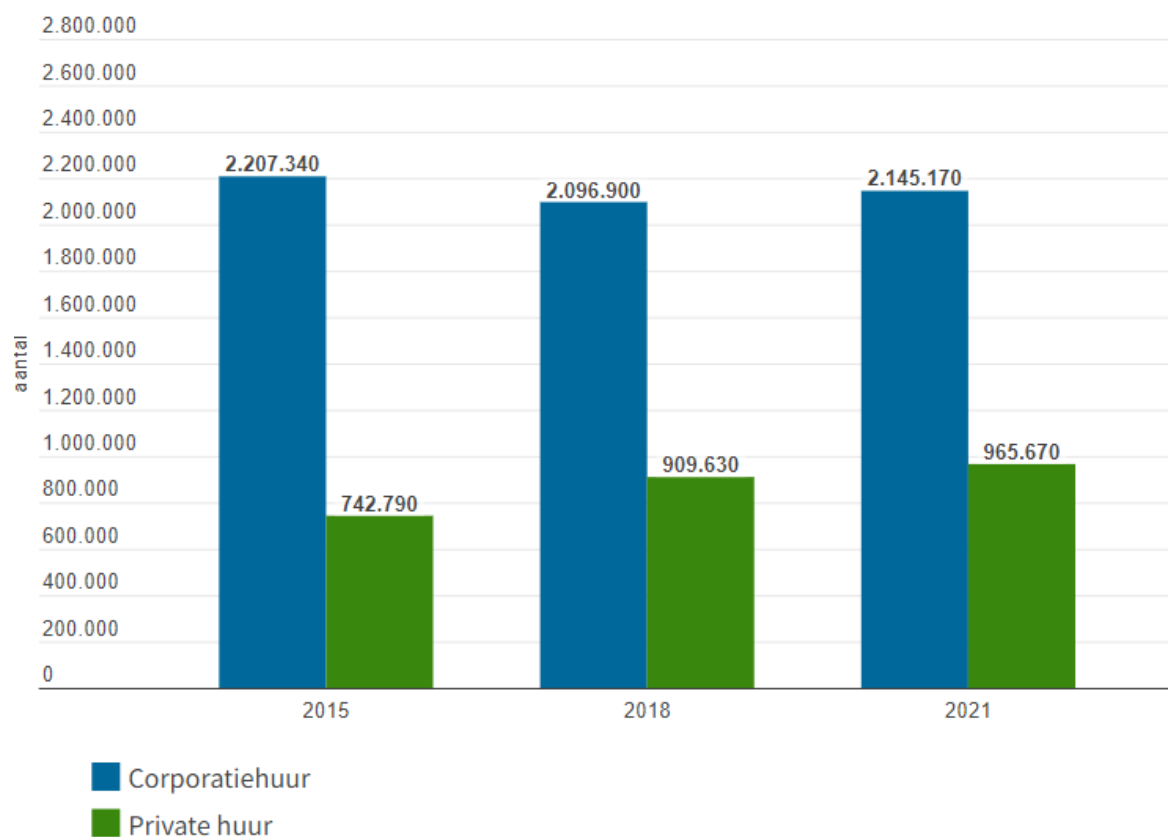
Berry Blijie, directeur ABF Research

Rotterdam, 30 juni 2022

- Stand van zaken: uitkomsten WoON 2021
 - Woonsituatie huurders
 - Impact stijging energieprijzen
 - Focus op doelgroep < 120% sociaal minimum
- Van opgaven en Middelen naar Nationale Prestatieafspraken (NPA)
 - Opgaven volkshuisvestelijk en verduurzaming
 - Huurbeleid in O&M (huurinkomsten en streefhuur)
 - Scenario's: simulatie streefhuur
- Discussie

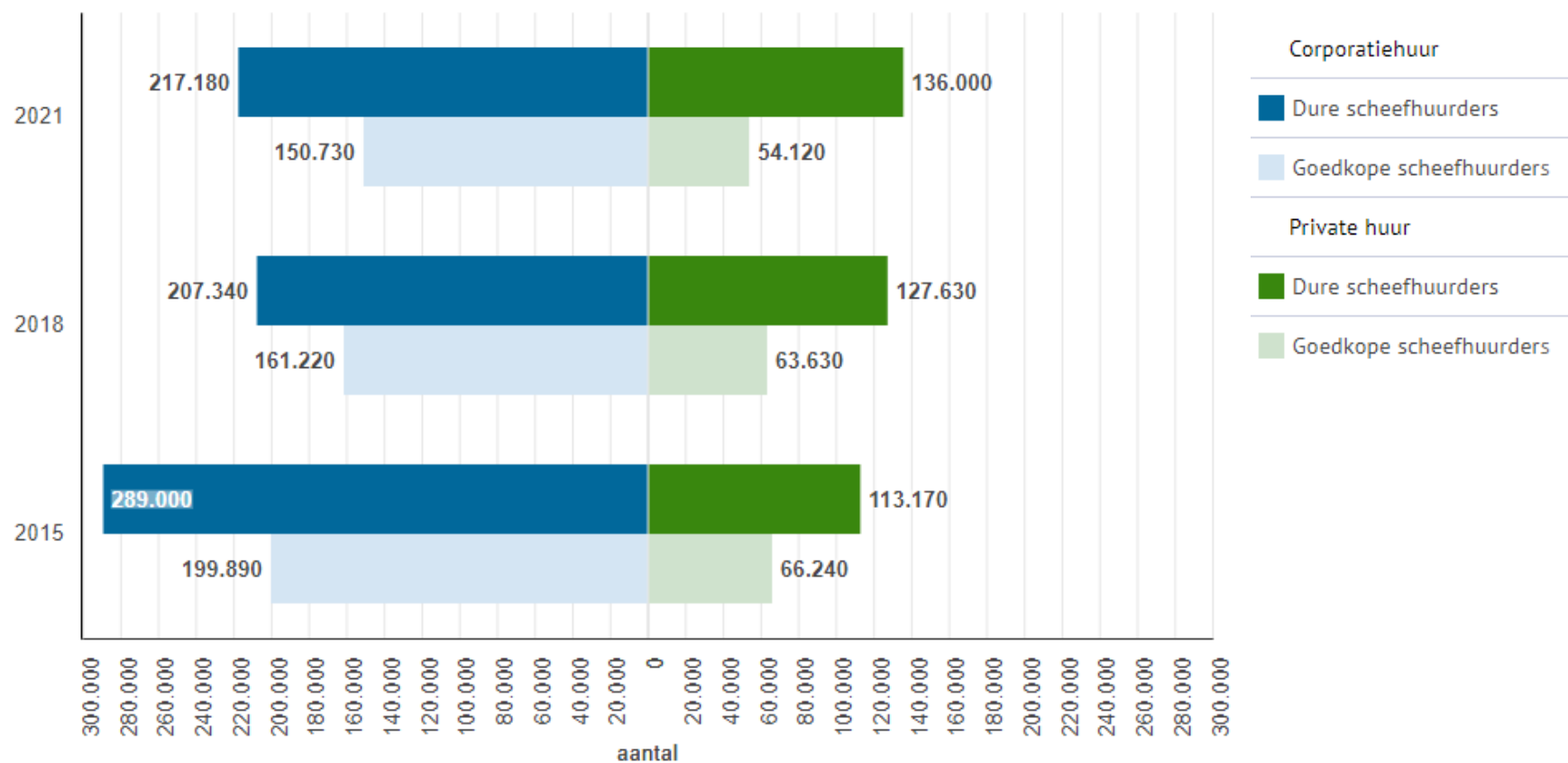
Woonsituatie huurders anno 2021 (uitkomsten WoON)

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



Woonsituatie huurders anno 2021 (uitkomsten WoON) (2)

Dure scheefheid licht toegenomen (donkere kleur); goedkope scheefheid gering afgenomen (lichte kleur)
→ zowel bij corporaties als private verhuurders



Woonsituatie huurders anno 2021 (uitkomsten WoON) (3)

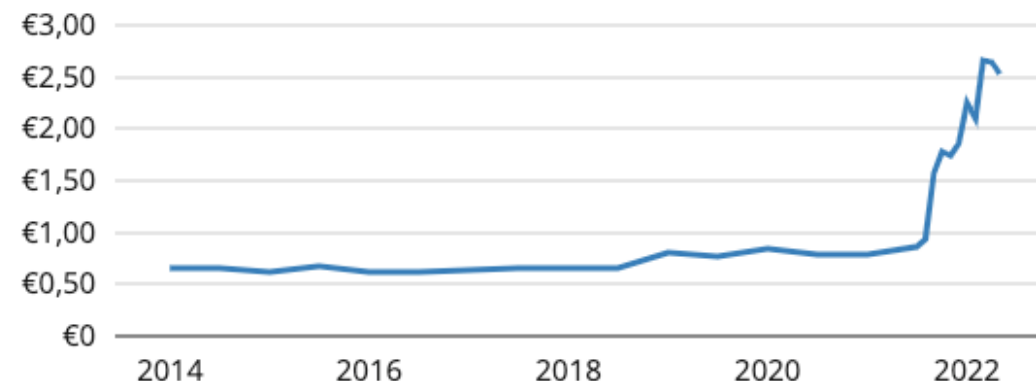
Betaalbaarheid leek goede kant op te gaan, totdat...

	2015	2018	2021	Verschil 2018-2021	
				Absoluut	Relatief
Bruto huur	€ 606	€ 631	€ 670	€ 39	6%
Huurtoeslag	€ 81	€ 98	€ 93	-€ 6	-6%
Netto huur	€ 525	€ 533	€ 578	€ 45	8%
Kosten energie en water	€ 133	€ 130	€ 109	-€ 21	-19%
Heffingen en belastingen (OPL)	€ 54	€ 54	€ 48	-€ 6	-12%
Netto woonuitgaven	€ 711	€ 716	€ 734		
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.252	€ 2.311	€ 2.453		
Netto huurquote	25,6%	25,0%	25,6%		
Netto woonquote	35,4%	34,5%	33,2%		

Ontwikkeling gasprijs per m3 (2014-2022)

Inclusief 21% BTW, energiebelasting en ODE

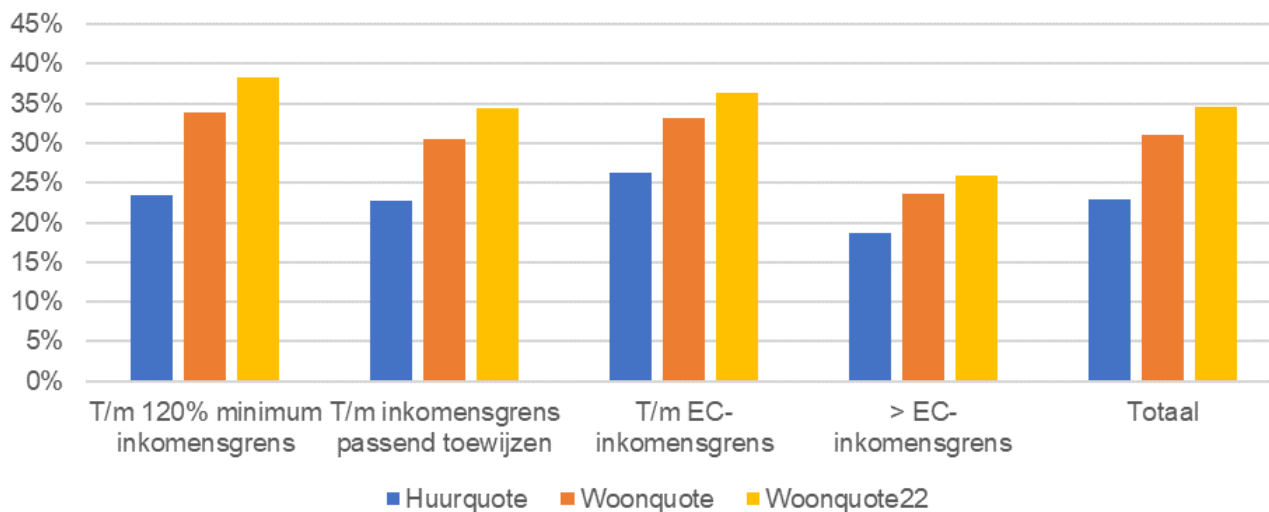
Prijs in euro per m3



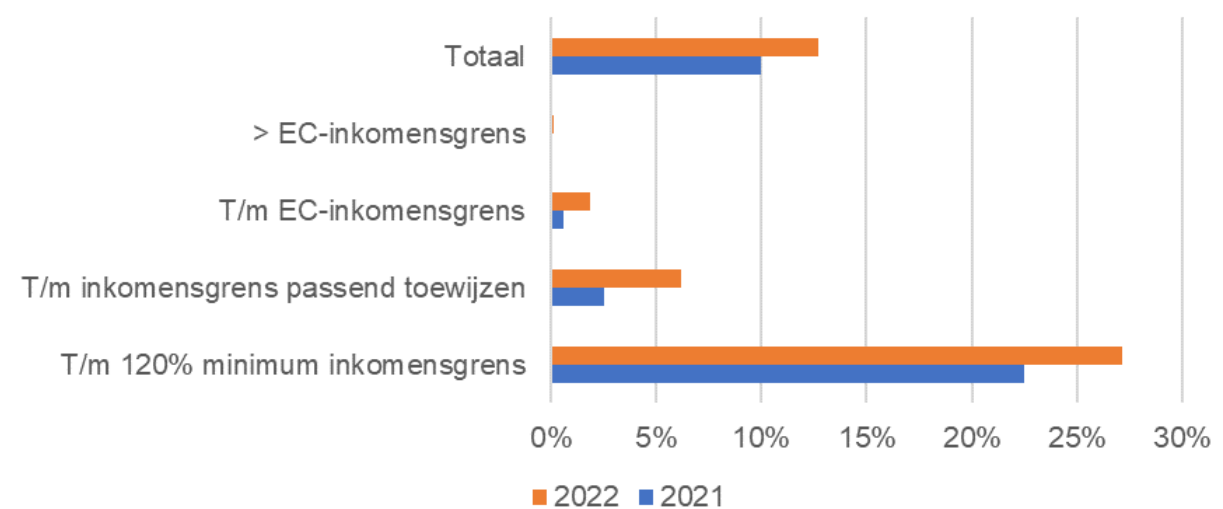
Woonsituatie huurders anno 2021 (4) (uitkomsten WoON, simulatie* naar 2022)

- Indicatie gevolgen hogere energielasten > verrekening gemiddeld tarief (echte contract is onbekend) + compensatie energiekosten
- Doelgroepen huurbeleid én groep < 120% sociaal minimum
- Betaalbaarheid: woonquote en betaalrisico (Nibud basisuitgaven) nemen behoorlijk toe
→ vooral bij laagste inkomens (< 120% sociaal en passend toewijzen)

Huur- en Woonquote



Betaalrisico 2021 en 2022*

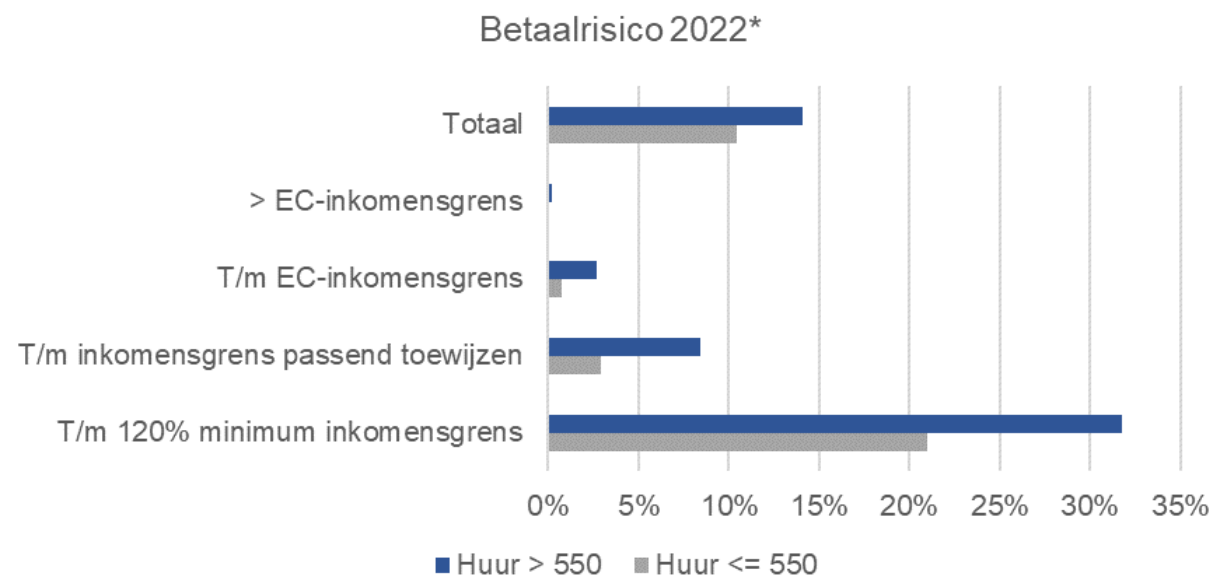


*: Betaalrisico 2022 o.b.v. energielasten 1-1-2022 en compensatie energiekosten voor lage inkomens en bijstand

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

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

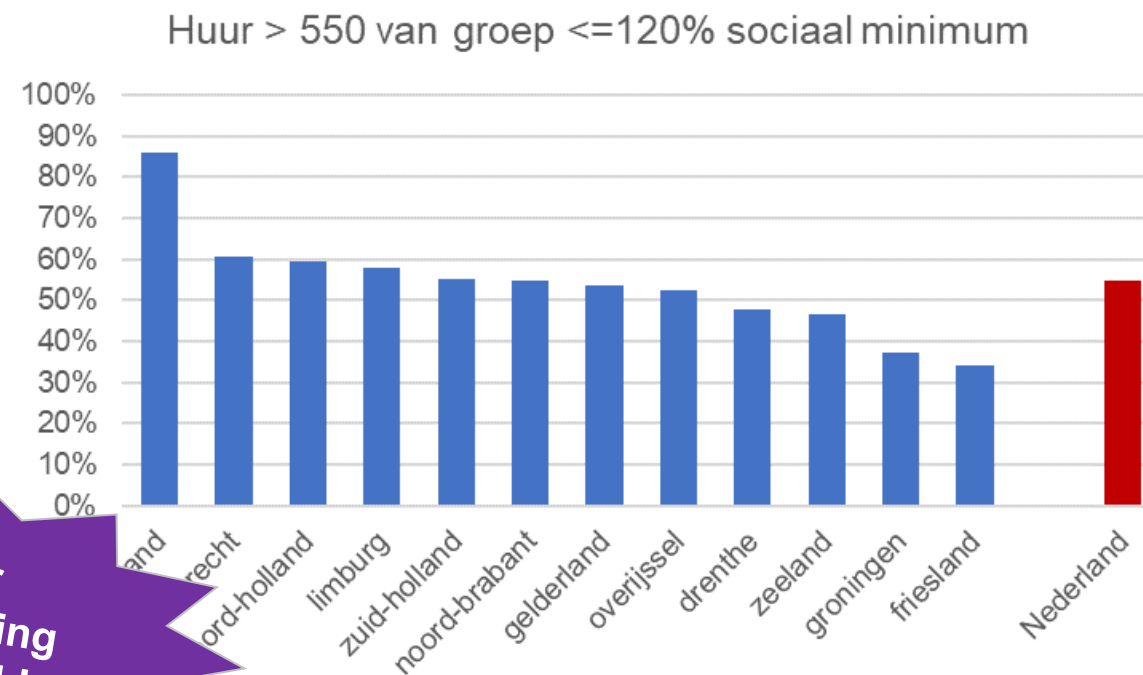
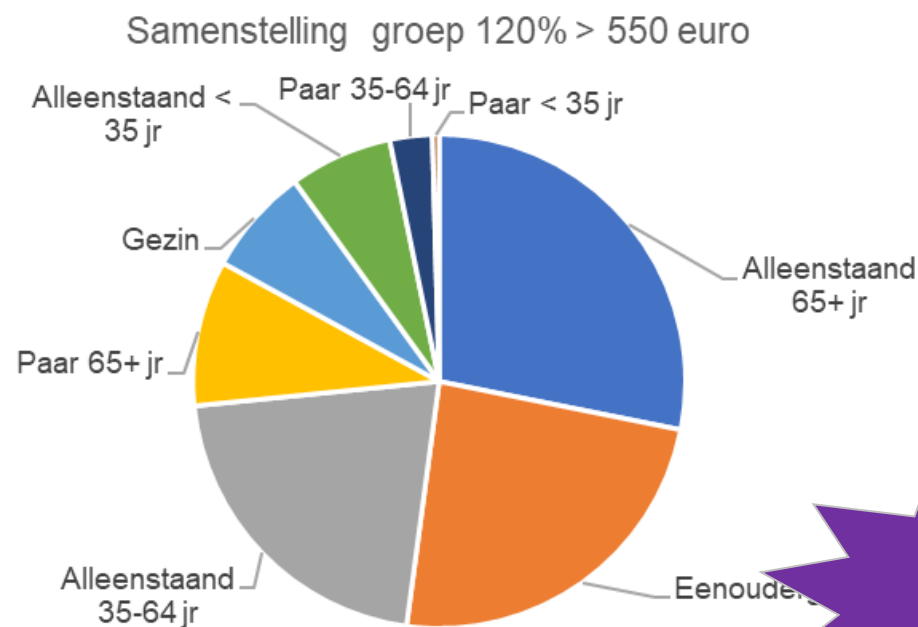
	Huur <= 550	Huur > 550	Totaal
T/m 120% minimum inkomensgrens	445.100	541.300	986.400
T/m inkomensgrens passend toewijzen	88.900	124.000	212.900
T/m EC-inkomensgrens	205.000	259.900	464.900
> EC-inkomensgrens	110.300	244.800	355.100
Totaal	849.300	1.170.000	2.019.400



*: Betaalrisico 2022 o.b.v. energielasten 1-1-2022 en compensatie energiekosten voor lage inkomens en bijstand

Focus op groep t/m 120% sociaal minimum (WoON*) (2)

- Links: samenstelling groep < 120% en > 550 euro huur → Voornamelijk eenverdieners (> driekwart)
- Rechts: aandeel van groep < 120% met huur > 550 euro
→ Duidelijke verschillen tussen provincies (sterke relatie met gemiddelde huurprijs)



Meer
detaillering
mogelijk!

Opgaven: Chronologie - van Opgaven en Middelen (O&M) naar Nationale Prestatieafspraken (NPA)

- Onderzoek O&M (juli 2020) = basis voor PA
 - Raming maatschappelijke opgave woningcorporaties > Volkshuisvestelijk & Duurzaamheid
 - Resultaat O&M: tekort van 30 miljard voor opgaven t/m 2035
- Actieagenda Wonen (februari 2021):
 - Initiatief Aedes en 33 stakeholders n.a.v. O&M en brede problematiek woningmarkt
 - Bod komend decennium: 1 miljoen woningen (2/3 betaalbaar), betaalbaarheid, leefbaarheid, sneller verduurzamen
 - Voorwaarde: afschaffen verhuurderheffing, in ruil voor afdwingbare afspraken
- Politiek vervolg
 - Extra ambitie op verduurzaming (2021): 'Fiche van Geest': 225 duizend woningen extra isoleren
 - Nieuw coalitieakkoord (2022):
 - Verhuurderheffing ruilen voor investeringen
 - Vóór 2028 alle slecht geïsoleerde corporatiewoningen (label E, F en G) uitgefaseerd
- Prestatieafspraken Aedes en BZK (2022)
 - 'Logisch' vervolg O&M
 - Combinatie van initiële opgaveraming O&M, politieke besluitvorming en Europese kaders
 - ABF Rapport: "Woningbouwopgave DAEB en verduurzaming: omvang en kosten voor woningcorporaties"

Opgaven 2022-2030 (in vogelvlucht)

- N.B.: doorrekeningen starten primo 2020 (mede o.b.v. dVi 2019); de eerste 2 rekenjaren is qua volkshuisvestelijke opgave gewerkt met (geschatte) realisaties o.b.v. dVi en dPi

- Volkshuisvestelijk

	O/M Basispad	Prestatieafspraken
Nieuwbouw	+240.600	+225.000
Sloop	-87.100	-87.100
Verkoop (sluitpost)	-83.400	-63.000
Flexwoningen	+43.000	+25.000
Netto ontwikkeling:	+113.100	+100.000

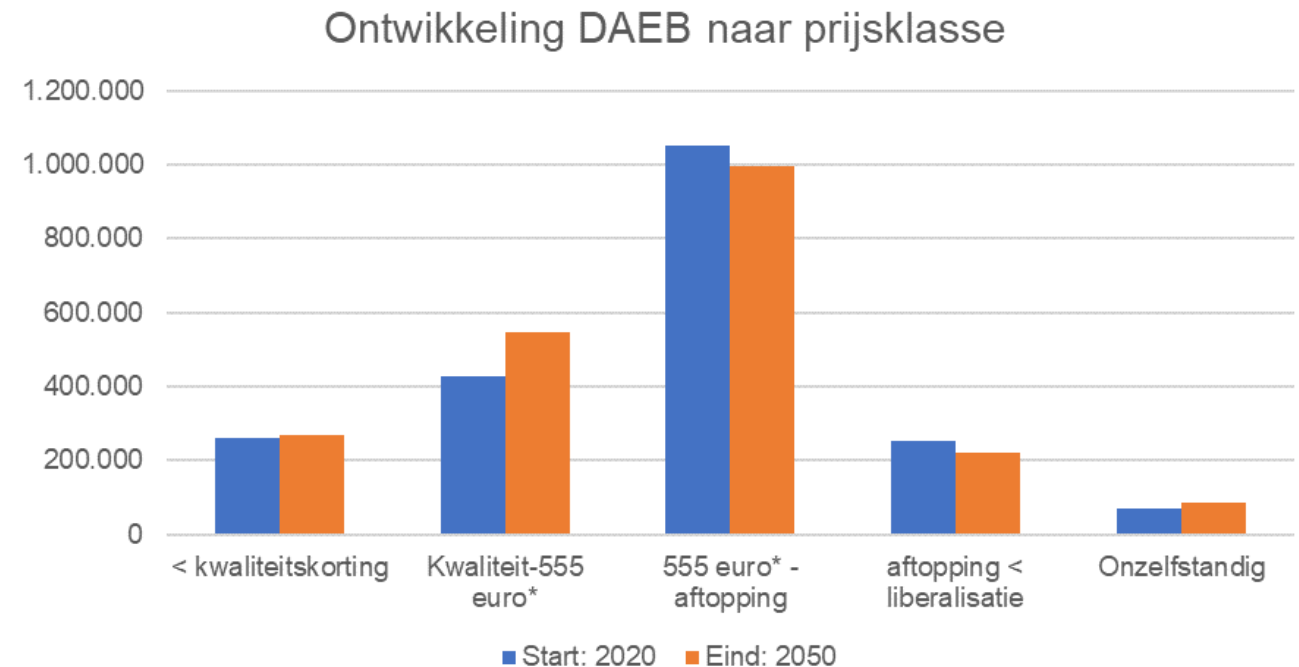
- Verduurzaming

	O/M Basispad	Prestatieafspraken
Aardgasvrij	450.000	450.000
Uitfasen E, F, G		250.000
Verduurzaming naar Isolatiestandaard		675.000
Hybride warmtepomp		227.000

- Kanttekening: ramingen o.b.v. actuele inzichten en trends → onzekere toekomst
- Actualisatie nodig om prestatieafspraken passend te houden (disclaimer Aedes) > pensioenen!

Huurbeleid in O&M

- Voor O&M inschatting nodig van huurontwikkeling (kasstroom <> ICR)
- Huurontwikkeling wordt bepaald door 3 componenten:
 1. Huurbeleid bij mutatie en zittende bewoners
(<> praktijk uit CBS Huurenquête 2020 i.c.m. sociaal huurakkoord 2019)
 2. Ontwikkeling voorraad (<> woningbehoefte)
 3. Huur van voorraadmutaties (<> nieuwbouw, sloop, verkoop)
- Resultaat:
Samenstelling DAEB voorraad 2050



*: Prijspeil 2

- Voor O&M inschatting nodig van huurontwikkeling (kasstroom <> ICR)
- Huurontwikkeling wordt bepaald door 3 componenten:
 1. Huurbeleid bij mutatie en zittende bewoners
(<> praktijk uit CBS Huurenquête 2020 i.c.m. sociaal huurakkoord 2019)
 2. Ontwikkeling voorraad (<> woningbehoefte)
 3. Huur van voorraadmutaties (<> nieuwbouw, sloop, verkoop)

Zittende huurders (t/m 2024; daarna inflatievolgend)

Gereguleerde sector, onder inkomensgrens	0,0%
Gereguleerde sector, boven inkomensgrens	1,5%
Geliberaliseerde sector	0,5%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	Nee

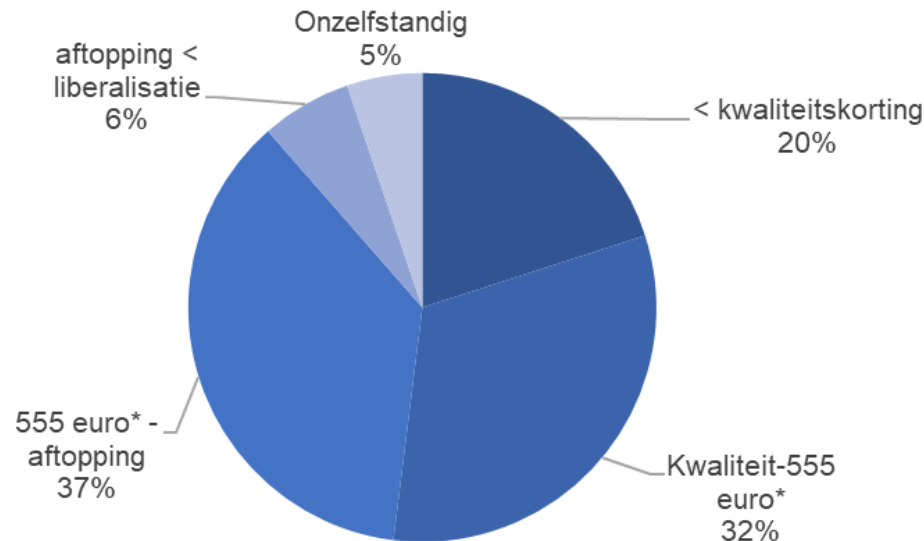
Nieuwe verhuringen in gereguleerd segment

Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuring	65%
Huurharmonisatie tot x% max huur (nieuw WWS)	80%
Huurplafond bij 6% WOZ	ja
Aandeel dat onder aftoppingsgrens gebracht wordt	28%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	ja

Huurbeleid in O&M (2)

- Voor O&M inschatting nodig van huurontwikkeling (kasstroom <> ICR)
- Huurontwikkeling wordt bepaald door 3 componenten:
 1. Huurbeleid bij mutatie en zittende bewoners
(<> praktijk uit CBS Huurenquête 2020 i.c.m. sociaal huurakkoord 2019)
 2. Ontwikkeling voorraad (<> woningbehoefte)
 3. Huur van voorraadmutaties (<> nieuwbouw, sloop, verkoop)

Nieuwbouw DAEB naar prijsklasse (2020-2050)

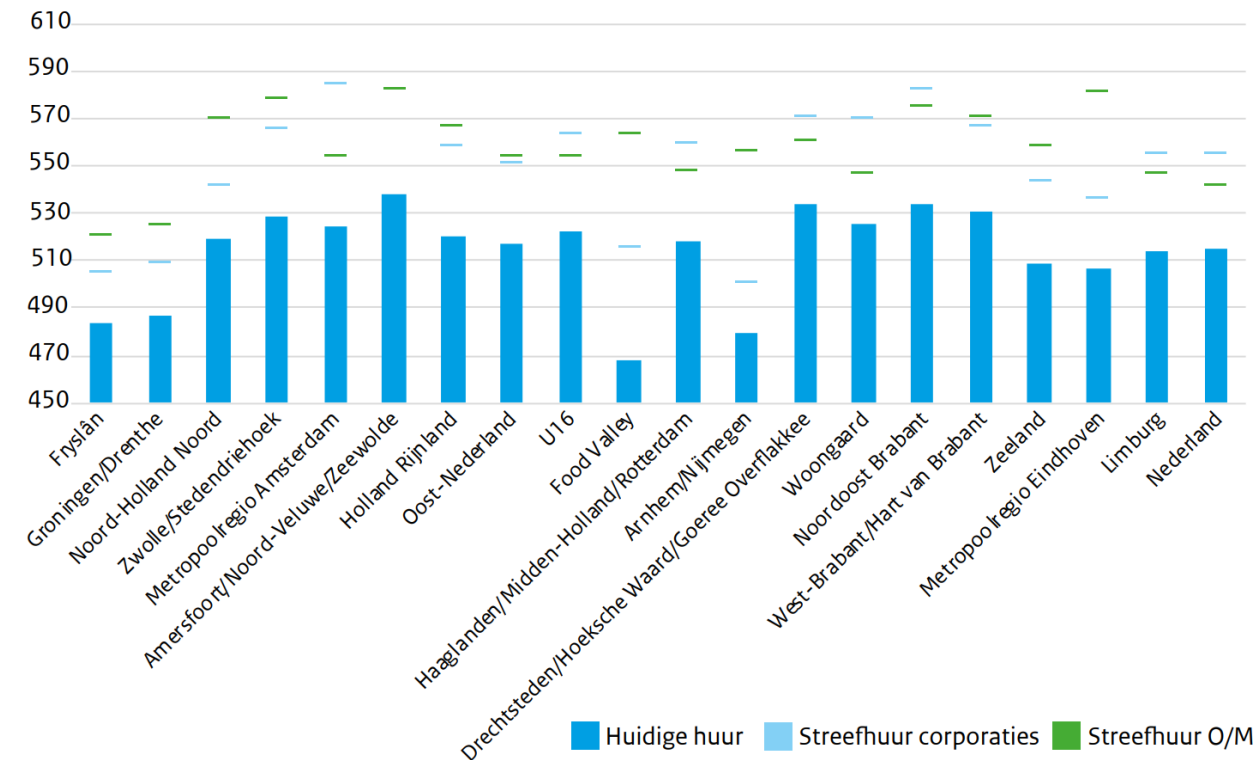


Huurprijs nieuwbouw:
Huur tegen bovenkant prijsklasse
Onder aftoppingsgrens: gewogen gemiddelde
o.b.v. toewijzingen

Huurprijs sloop en verkoop:
Gemiddelde huur uit dVi
Naar kenmerken bouwjaar/energetische kwaliteit

Huurbeleid in O&M (3)

- Naast kasstroom moest aanname gedaan worden voor streefhuur (niet bekend uit dVi/dPi)
- Streefhuur van belang voor investeringscapaciteit (Beleidshuur <> LTV en Solvabiliteit)
- In overleg met werkgroep en Ortec is besloten:
 - Bestaande voorraad: eindhuur (anno 2050) = streefhuur
 - Nieuwe woningen: aanvangshuur = streefhuur
- Figuur: interessante verschillen huidige huur, streefhuur corporaties en streefhuur O/M 2020 (studie 2020)
- Gemiddeld: berekende streefhuur lager dan waar corporaties mee rekenen
- Regio's die niet volledige verdien capaciteit benutten vs. Regio's waar betaalbaarheid in gedrang komt (?)



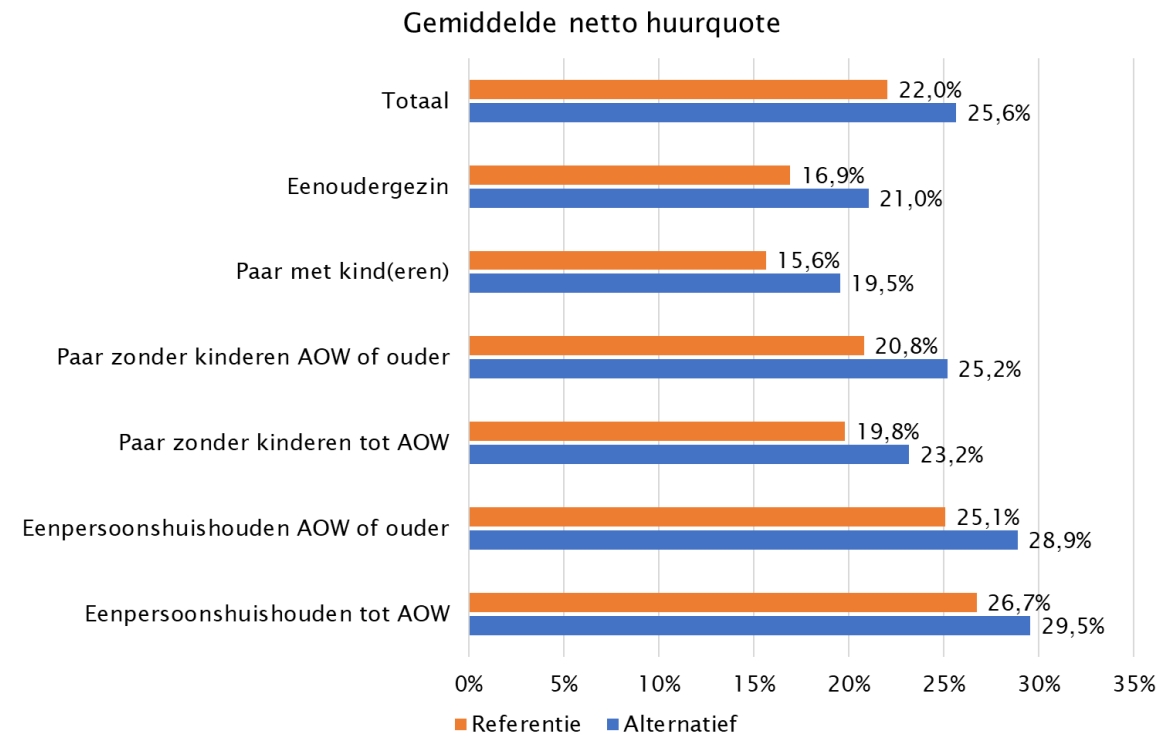
Scenario's: simulatie streefhuur

- Instrument om inzichten in betaalbaarheid te creëren
- Casus: huurbeleid Eindhoven
- Effecten van keuzes inzichtelijk maken
- Voorbeeld: streefhuur als % maximale huur → gevolgen betaalbaarheid nieuwe huurders
- Ook voor aanpassingen toewijzingsbeleid, verduurzaming en energieprijzen
- Inzicht in: huurquote, woonquote en betaalrisico en slaagkansen doelgroepen

BLOK 1: Streefhuur (percentage van de maximale WWS-huur)

Wijzigen t.o.v. oorspronkelijke situatie?	Ja, totaal
---	------------

Input	DAEB	niet-DAEB	Aftoppen op HT-klasse?
Totaal	70%	90%	Nee
'thuis	60%	70%	Nee
Trudo	80%	85%	Nee
Woonbedrijf	60%	80%	Nee
Wooninc.	70%	90%	Nee



- Het is terecht dat de groep $< 120\%$ sociaal minimum huurverlaging krijgt
- Hoe bepalen corporaties de streefhuur?
- Is het verstandig om rekening te houden met alternatieve benaderingen van de streefhuur?

Berekeningen landelijke prestatieafspraken

Carolijn de Kok





- Uitgangspunten van het onderzoek
- Resultaten prestatieafspraken
- Ontwikkelingen operationele kasstroom
- Conclusie

Uitgangspunten van het onderzoek

-  Onderzoek financiële haalbaarheid van de opgaven, in opdracht van Aedes en BZK
-  De opgave wordt verdeeld op basis van het aantal woningen dat een corporatie heeft
-  Als een corporatie de opgave niet kan oppakken, wordt deze verdeeld over corporaties in de regio

De veranderingen t.o.v. het Opgaven en Middelen onderzoek zijn:

-  Vernieuwde opgave: o.a. minder nieuwbouw, meer verduurzaming, aanpassing huren
-  Rijksbeleid: o.a. verhuurderheffing
-  Economische veranderingen
-  Extra huurmatiging



Uitgangspunten van het onderzoek

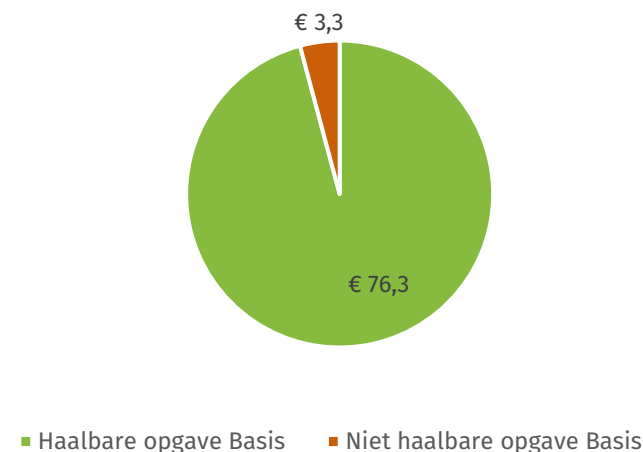
De volgende aannames qua huurbeleid zijn gehanteerd:

- In 2024 is huurbevriezing meegenomen (effect ongeveer hetzelfde als verlaging naar €550)
- In 2023 en 2025 stijgt de huur met de looninflatie van vorig jaar minus 0,5%
- Woningen worden naar 78% van de maximaal redelijke huur (o.b.v. WWS) geharmoniseerd (tenzij woningen eerder worden afgetopt) – conform onderzoek ABF
- De verdeling van de nieuwbouw naar prijsklasse is gebaseerd op het onderzoek van ABF
- Bij verduurzaming wordt pas bij nieuwe verhuring de huur verhoogd
- Inkomensafhankelijke huurverhoging: 0,11% per jaar

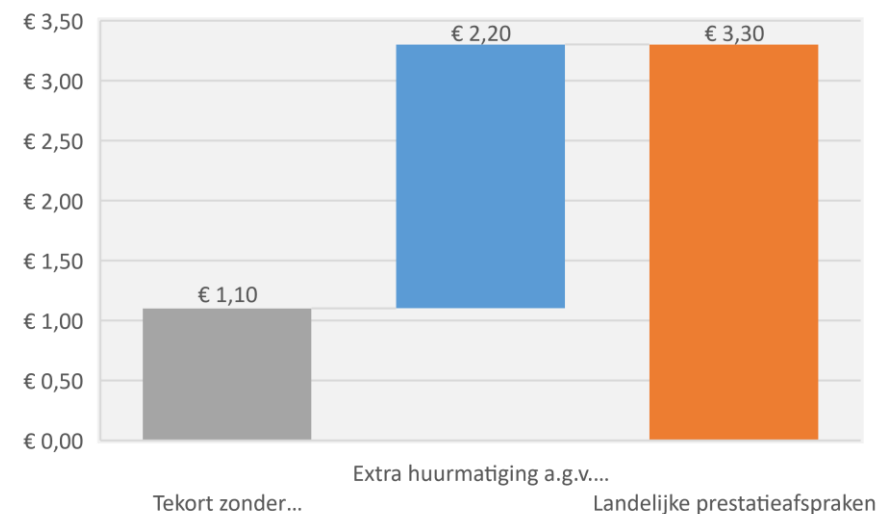
Resultaten

- De totale opgave bedraagt €79,6 miljard
- Deze opgave is voor meer dan 95% haalbaar
- De ICR is in geen enkele provincie restrictief, de LTV wel
- Resultaat omtrent huur:
 - De huurstijging in 2023 en 2025 is verlaagd van prijsinflatie naar looninflatie minus 0,5%. Dit zorgt voor een tekort van € 2,2 miljard.
 - Effect huurbevriezing/verlaging voor 1 jaar: € 355 miljoen (Aedes)

Totale investeringen
(DAEB, t/m 2030, prijspeil 1-1-2022, in mld.)



Tekort landelijke opgave
(DAEB, t/m 2030, prijspeil 1-1-2022, in mld.)



Resultaten t.o.v. Opgaven en Middelen

De veranderingen t.o.v. het Opgaven en middelen onderzoek zijn:



Vernieuwde opgave



Rijksbeleid: o.a. verhuurderheffing



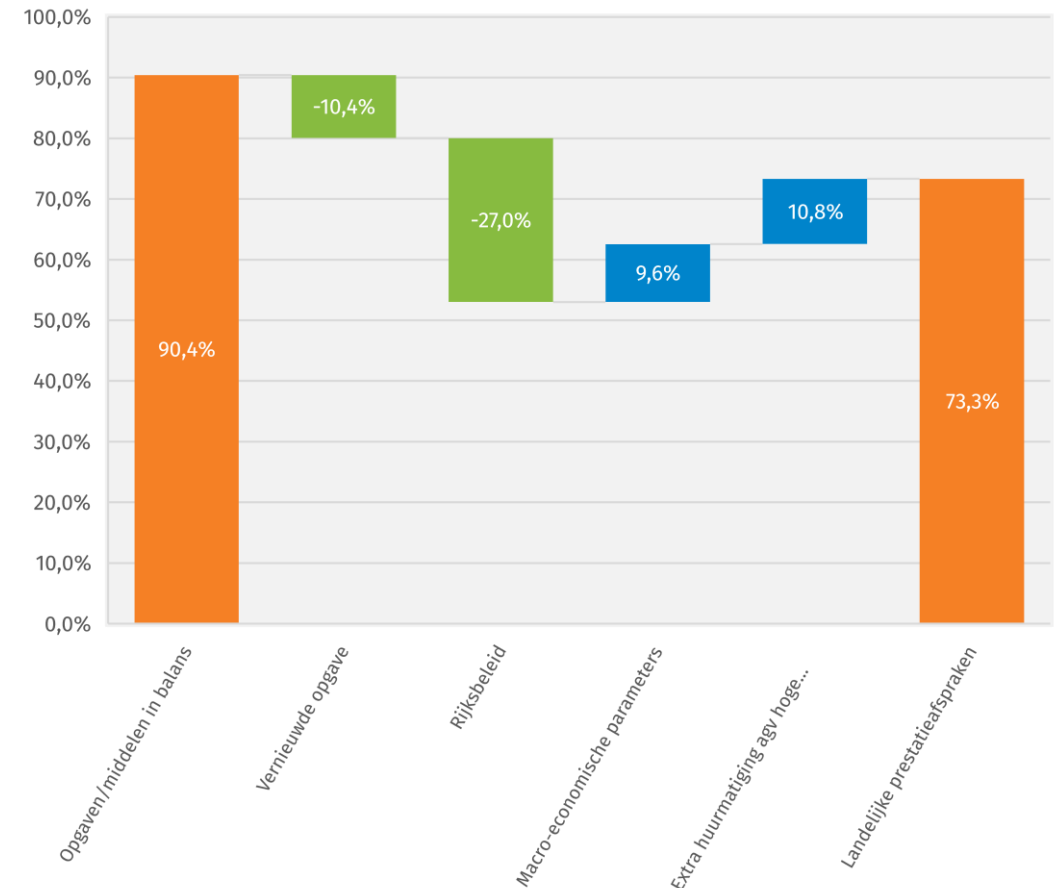
Economische veranderingen



Extra huurmatiging

- De huurverhoging van 2023 en 2025 is niet prijsinflatievolgend maar looninflatie van 2022 minus 0,5%
- De LTV stijgt hierdoor landelijk met 10,8%

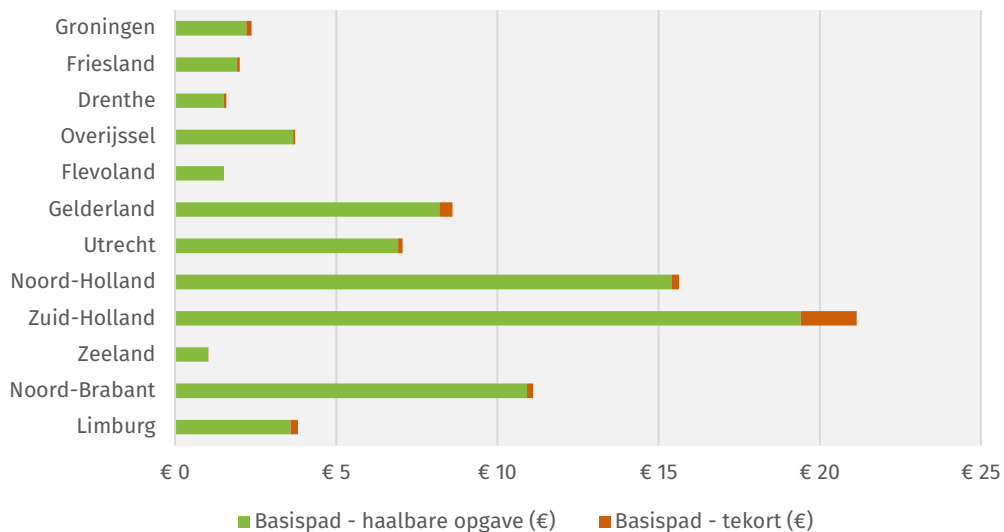
LTV DAEB 2030
Verschillenanalyse sector



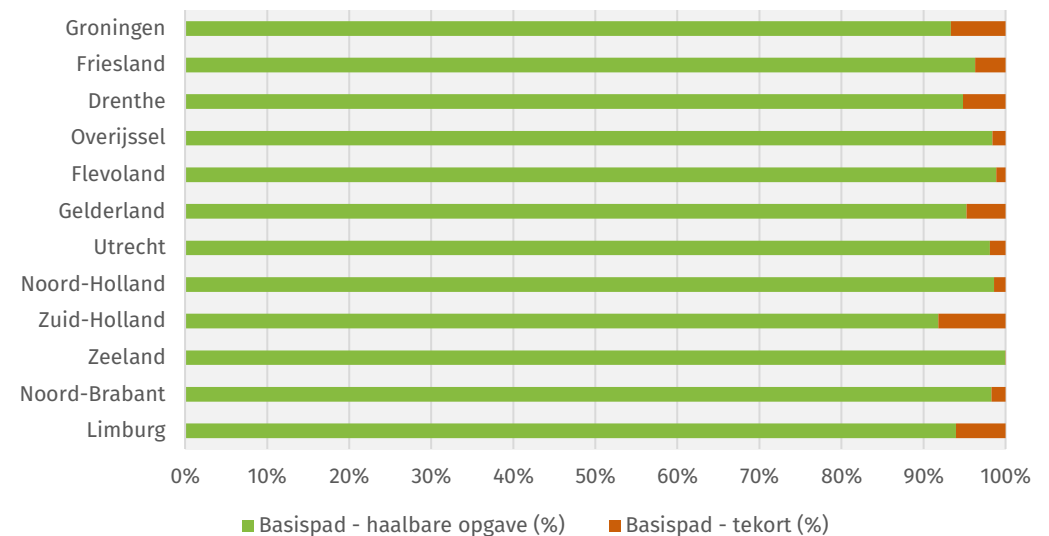
Resultaten op provincieniveau

- De opgaves verschillen per provincie
- Meer dan 90% van de opgave tot en met 2030 is in iedere provincie haalbaar

Investerings per provincie
(DAEB, 2022 t/m 2030, prijspeil 1-1-2022, in mld.)

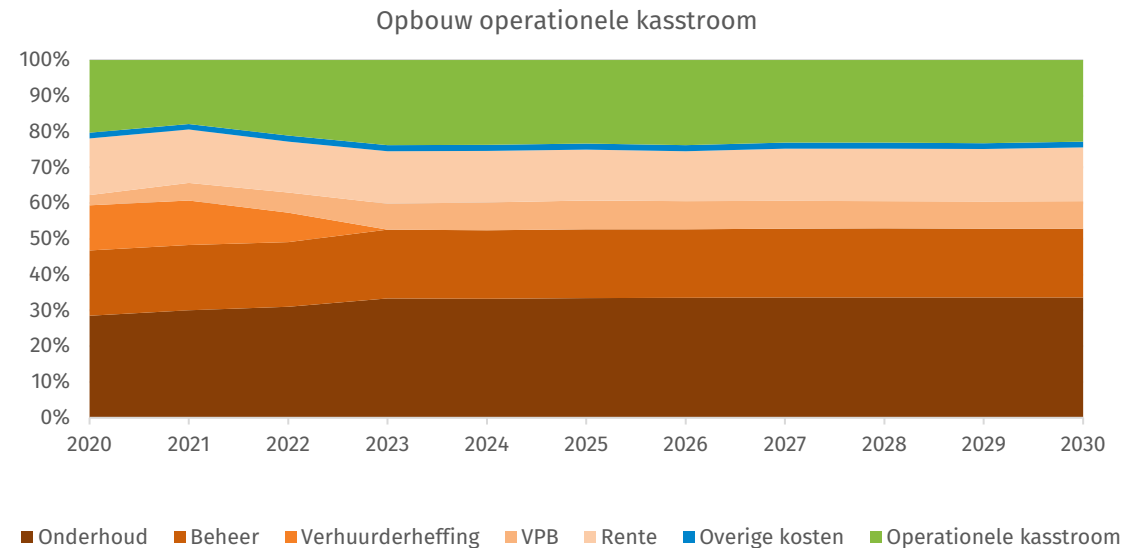


Haalbaarheid per provincie
(DAEB, 2022 t/m 2030, in %)



Ontwikkeling operationele kasstroom

- Afschaffing verhuurderheffing heeft een groot positief effect
- De operationele kasstroom ligt boven de 20% van de inkomsten
- Ondanks lagere huren is de operationele kasstroom gezond
- Tussen provincies zijn er verschillen van enkele procentpunten



Ontwikkeling operationele kasstroom

- Positieve ontwikkelingen
 - Afschaffing verhuurderheffing
- Negatieve ontwikkelingen
 - De huur per woning stijgt niet mee met inflatie
 - De onderhoudskosten nemen toe

Ontwikkeling kasstroom per woning (prijsspeil 1-1-2022)				
	2020		2030	
Huren	6.757	100%	6.251	100%
-/- onderhoud	1.968	29%	2.120	34%
-/- beheer	1.259	19%	1.212	19%
-/- vastgoedexploitatie overig	4	0%	-52	-1%
-/- netto verhuurderheffing	871	13%	0	0%
+ overige ontvangsten en subsidies	148	2%	0	0%
-/- netto rente	1.084	16%	873	14%
-/- vpb	201	3%	484	8%
-/- overige heffingen/uitgaven	114	2%	174	3%
Operationele kasstroom	1.403	21%	1.440	23%



Conclusie



De huur per woning stijgt niet mee met inflatie



De operationele kasstroom blijft boven 20% van de inkomsten



De totale opgave is voor 95% haalbaar

Uitwerking van de
nieuwe regelgeving

Annique Verkoeijen &
Isabel Mandour





Inhoud

- Landelijke prestatieafspraken | maatregelen huur
 - Rekenvoorbeelden
 - Veranderingen in het speelveld
- Overige geplande huurmaatregelen
- Portefeuilleplan en –scenario's

Landelijke prestatieafspraken | Maatregelen huur (1)

○ Huurverhoging

- Huursom totaal: huurverhoging 2023, 2024 en 2025 koppelen aan looninflatie -/- 0,5%
- Per woning: huurverhoging 2023, 2024 en 2025 maximaal looninflatie

	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie	560	607	631	641
Looninflatie -/- 0,5%	560	576	591	599
Prijsinflatie	8,40%	4,00%	1,50%	1,50%
Looninflatie -/- 0,5%	2,90%	2,60%	1,30%	1,40%

Looninflatie -/- 0,5 i.p.v. prijsinflatie

	2022	2023	2024	2025
Looninflatie -/- 0,5%	560	576	591	599
3 identieke woningen	1.680	1.729	1.774	1.797
Woning 1 Looninflatie	560	579	597	608
Woning 2 Looninflatie -/- 0,5%	560	576	591	599
Woning 3 Looninflatie -/- 1%	560	573	585	590
	1.680	1.729	1.774	1.797

Differentiatie

Landelijke prestatieafspraken | Maatregelen huur (2)

○ Huurverlaging voor huishoudens < 120% sociaal minimum

- Eenmalige huurverlaging in 2024 naar € 550 (prijspeil 31-12-2020) voor groep tot 120% van sociaal minimum (gemiddeld 24% van de corporatievoorraad)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Contractuur Looninflatie -/- 0,5%			608	626	642	650
Streefhuur			678	698	716	725
Normhuur 550	550	563	563	576	592	
Contractuur zonder mutatie			608	626	592	600
Contractuur mutatie in 2025			608	626	592	725

Huurverlaging in 2024 met en zonder mutatie in 2025

In de praktijk
mutatie meestal
later in de tijd

Landelijke prestatieafspraken | Veranderend speelveld

○ Veranderingen in het speelveld

- Normhuur huurtoeslag € 550 ► alleen invloed op te ontvangen huurtoeslag
- Behoud goedkope betaalbare voorraad: aandeel woningen $\leq$ € 550 niet laten afnemen
 - Aandeel stijgt door huurverlaging in 2024
 - Dat geeft ruimte voor harmonisatie (dalen aandeel)

○ Is er aanleiding het huurbeleid van jouw corporatie aan te passen?

- Blijft het aandeel woningen $\leq$ € 550 op peil?
- Is het nodig meer te doen aan betaalbaarheid?
- Zo ja op welke manier?





Geplande huurmaatregelen Progr. Betaalbaar wonen

- Aandeel WOZ-punten WWS maximaal 33% (per 1 mei 2022)
- Hervormen huurtoeslag
 - Berekend o.b.v. genormeerde huur +/- € 550
 - Maximale huurprijsgrens vervalt
 - Geen subsidiabele servicekosten (rekenhuur = kale huur)
 - Verlagen leeftijdsgrens
 - Geleidelijke invoering overgangsperiode 5 jaar
- Verduurzaming onderdeel van de huur. Via WWS punten?
- Wijziging EPV-besluit: verruiming mogelijkheden verhuurders
- **Reguleren middenhuur**
 - Doortrekken WWS systeem tot 187 punten (aanvangshuur van € 1.000 à € 1.250)
 - Maximale huurprijsstijging vrije sector beperken via ministeriële regeling
- Woningen met label E, F, G uitfaseren 2028 (compensatie via huur / wettelijk verbod verhuur per 2030)
- **Passend toewijzen: mogelijk differentiatie naar energieklass**
- Diverse maatregelen voor handhaving, rechtsbescherming, informatiepositie, enz. (buiten beschouwing)

Betaalbaarheid op strategisch niveau

- Betaalbaarheid wordt veelal weergegeven in een doelstelling per (streef)huurklasse
- Door maatregelen extra aandacht voor:
 - Doelstellingen bijstellen o.b.v. eenmalige huurverlaging
 - O.b.v. omvang en ontwikkeling inkomensgroepen in eigen werkgebied
 - Voor welke woningen is het nodig de beleidshuur aan te passen?
 - Prijs/kwaliteitverhouding (basiskwaliteit)
 - Mutatiegraad
 - Relatie investeringsstatuut
 - ...

Betaalbaarheid



Doel	Omschrijving	Min	Max	Start
!	Aantal goedkoop	700	800	1136
✓	Aantal betaalbaar I	2500	3000	2763
!	Aantal betaalbaar II	1100	1300	401
!	Aantal duur tot liberalisatiegrens	1800	2200	968
!	Aantal duur boven liberalisatiegrens	400	800	431
✓	Perc. sociaal (t/m 2e aftoppingsgrens)	55,0 %	100,0 %	66,9 %



Portefeuilleplan: inrichting

- Reguliere huurverhoging 2023, 2024 en 2025: lonen – 0,5%
 - Aanpassing in huurverhogingsbeleid (let op de economische parameters)
- Geen huurverhoging bij isolerende maatregelen (vervallen vergoedingentabel per 1-1-2023)
 - Pas het effect op de Huur aan in verbetertabellen
 - Maak evt. een scenario om verschillen inzichtelijk te maken
 - Denk ook aan het effect op Streefhuur, Maximale huur en Markthuur
- Eenmalige huurverlaging naar 550 (31-12-2020) voor huishoudens < 120% sociaal minimum:
 - 2024 (vooralsnog) (vervangt de eenmalige huurbevriezing in dit jaar)
 - Uitvoering m.b.v. inkomensgegevens belastingdienst
 - Op portefeuilleniveau aannames welk deel bezit
 - Of uitgangspunten landelijk onderzoek hanteren



Portefeuilleplan: scenario's

- Versneld oppakken E/F/G labels
 - Scenario extra verduurzamen voor 2028
 - Denk na over niveau van verduurzaming en compensatie via (streef)huur
- Inkomensafhankelijke huurverhoging:
 - ABF: aantal dure scheefwoners toegenomen, aantal goedkope scheefwoners afgenomen
 - Beleidskeuze; te baseren op ontwikkeling in werkgebied
 - O.a. wachttijden/doorstroom, mix van inkomens i.r.t. leefbaarheid, missie/visie doelgroepen, ...
 - Kaders:
 - Maximale huurverhoging (50/100 euro)
- Streefhuren o.b.v. behoefte

Speelveld: mogelijke beleidsvarianten

Uitersten en de nuances daartussen

- Beleidshuur (alias streefhuur) niet aanpassen
 - Enkel eenmalig contracthuur verlagen
- Beleidshuur deels aanpassen
 - Bepaald deel voorraad
 - Naar € 550 of ook andere prijsklassen?
 - Twee huren beleid?
- Beleidshuur alle DAEB woningen verlagen naar € 550
- Beleids- en contracthuren alle DAEB woningen verlagen naar € 550

Prijs-kwaliteit

Betaalbaarheid
per doelgroep

Match lokale
behoefte en
woningvoorraad

Impact op
mutatiegraad

Etc

Pilotproject
huurbeleid

Isabel Mandour





- Vormen huurbeleid
- Wensen software
- Opzet pilot

Vormen van huurbeleid

Bestaande voorraad

- Reguliere huurverhoging
 - Generiek of gedifferentieerd
 - Staffel o.b.v. relatieve huurprijs (% max huur)
 - Afhankelijk van beleidshuur
 - Inkomensafhankelijk
 - Lagere huuraanpassing energielabel E, F, G
 - Maatwerk (bijv. huurvast of technische staat)
- Huurverhoging bij nieuwe verhuring (harmonisatie)
 - Beleidshuur
 - O.b.v. relatieve huurprijs (% max huur)
 - Grenzen passend toewijzen
 - Twee huren beleid
 - Doorstroommaatregelen (bijv. behoud huur)
 - Rekening houden met beklemmingen
- Tussentijdse huuraanpassing
 - Tijdelijke huurkorting
 - Maatwerk?

Voorraadontwikkelingen

- Nieuwbouw
 - Nieuwe huur = beleidshuur
 - Nieuwe huur $\neq$ beleidshuur (bijv. terugkeerders)
- Huurverhoging bij verbetering (contract en/of beleidshuur)
- Onttrekken aan de voorraad: sloop en verkoop
- Aankoop in verhuurde staat



Wat pas je toe in welke situatie?

Met welke motivatie?



Vormen van huurbeleid

Bestaande voorraad

- Reguliere huurverhoging
 - Generiek of gedifferentieerd
 - Staffel o.b.v. relatieve huurprijs (% max huur)
 - Afhankelijk van beleidshuur
 - Inkomensafhankelijk
 - Lagere huuraanpassing energielabel E, F, G
 - Maatwerk (bijv. huurvast of technische staat)
- Huurverhoging bij nieuwe verhuring (harmonisatie)
 - Beleidshuur
 - O.b.v. relatieve huurprijs (% max huur)
 - Grenzen passend toewijzen
 - Twee huren beleid
 - Doorstroommaatregelen (bijv. behoud huur)
 - Rekening houden met belemmeringen
- Tussentijdse huuraanpassing
 - Tijdelijke huurkorting
 - Maatwerk?

Voorraadontwikkelingen

- Nieuwbouw
 - Nieuwe huur = beleidshuur
 - Nieuwe huur $\neq$ beleidshuur (bijv. terugkeerders)
- Huurverhoging bij verbetering (contract en/of beleidshuur)
- Onttrekken aan de voorraad: sloop en verkoop
- Aankoop in verhuurde staat

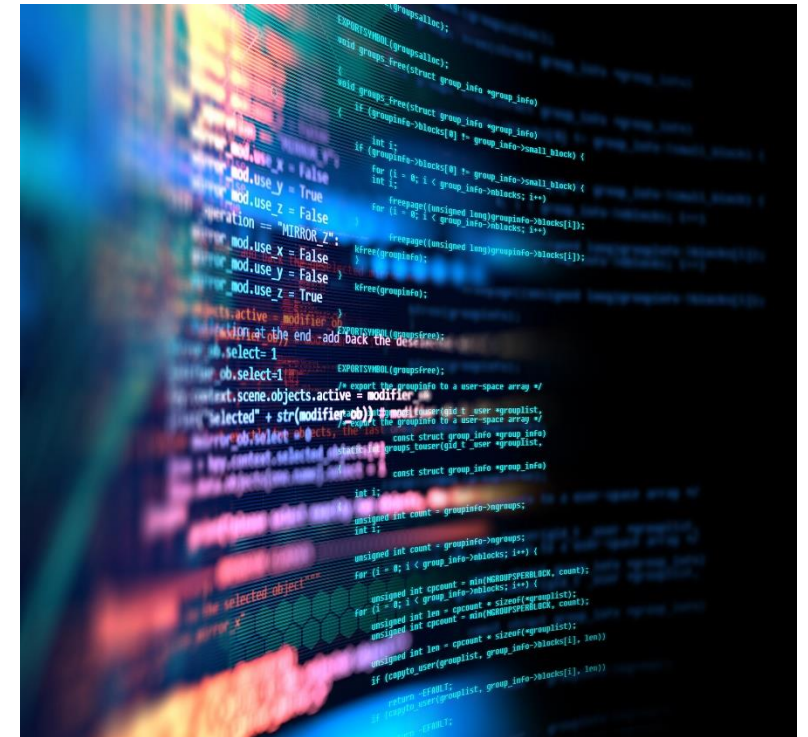
Resultaat pilot

- ▶ Veel voorkomende vormen van huurbeleid
- ▶ Inzicht in motivatie beleidskeuzes
- ▶ Handvatten vertaling eigen huurbeleid naar WALs/SAM

Wensen software

Enkele voorbeelden

- Beleid eenvoudiger of nauwkeuriger inrichten, bijv.
 - Slechte energielabels automatisch geen huurverhoging
 - Inkomensafhankelijk in euro's (i.p.v. als %)
 - Meer mogelijkheden voor inrichting aftopping
 - Tijdelijke contracten met een einddatum
 - Andere ingangsdatum huurverhoging
- Uitbreiden rapportagemogelijken / analysemogelijkheden
 - Volgen huurgroepen en huurverhogingsgroepen door de tijd
 - Verdieping op huursomstijging
 - Uitbreiden rapportages (i.p.v. zelf bouwen o.b.v. huurdump)



► Vanuit totaaloverzicht bepalen wat wel (en niet) en op welke manier software aanpassen

Opzet pilot

- Schriftelijke enquête
- Gemeenschappelijke sessie (op locatie)
 - Inventarisatie huurbeleid (september)
 - Beleid en beleidskeuzes (eind september)
 - Concrete uitwerking (oktober)
 - Werksessies vertaling naar inrichting in de software voor gebruikers (november)
- Best practices voor bouwstenen huurbeleid
- Wij zoeken corporaties
 - Divers huurbeleid
 - Actief meedenken en ideeën aandragen
 - Beleidsmatig en financieel
- Projectplan op aanvraag (inclusief kosten)



Hoe verder?



Contactgegevens Ortec Finance



Annique Verkoeijen

Consultant



+31 20 700 97 76



Annique.Verhoeijen@ortec-finance.com



Carolijn de Kok

Consultant



+31 10 700 53 56



Carolijn.deKok@ortec-finance.com



Isabel Mandour

Consultant



+31 10 700 56 89



Isabel.Mandour@ortec-finance.com