

Huurbeleid in de praktijk

Resultaten van de enquête 'huurbeleid in de praktijk'

Annique Verkoeijen en Thomas Huisman

Januari 2024





Inleiding

Het voorzien in betaalbare huurwoningen is een belangrijke kerntaak van woningcorporaties. De energiecrisis heeft laten zien dat betaalbaarheid gaat over woonlasten als optelsom van huur- en energielasten en dat op beide vlakken moet worden ingezet. Tegen deze achtergrond hebben veel corporaties het actualiseren van het huurbeleid op de agenda gezet.

Huurbeleid gaat over welke huur(aanpassing) een corporatie vraagt bij de reguliere huurverhoging, maar ook bij een nieuwe verhuring, verbetering en nieuwbouw. Maar wat speelt er allemaal op het gebied van huurbeleid en welke beleidskeuzes zijn er te maken? Om een antwoord te geven op deze vragen hebben we in het derde kwartaal 2023 een enquête afgenomen bij onze woningcorporatie relaties. De uitkomsten van deze enquête zijn anoniem verwerkt en delen wij graag middels dit rapport. De resultaten zijn te gebruiken als inspiratie voor je eigen huurbeleid.

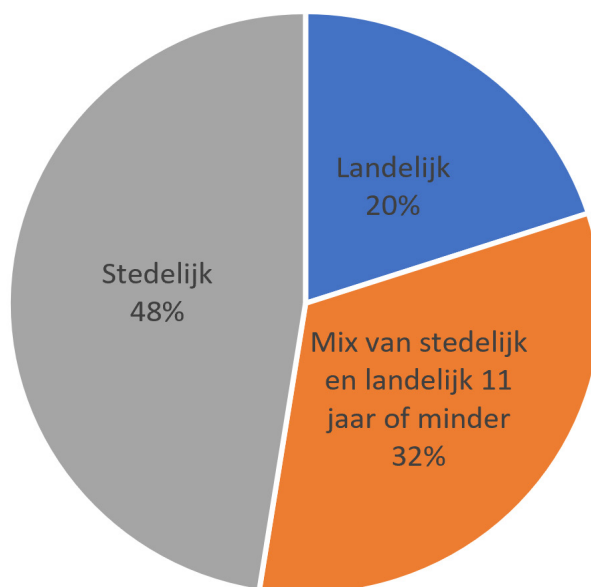
Klik meteen door naar:

- [Basis inzichten respondenten](#)
- [Inkomensafhankelijke huurverhoging](#)
- [Huurharmonisatie, aftopping en streefhuren](#)
- [Huurbeleid bij investeringen](#)
- [Kaders bij het huurbeleid](#)
- [Huurbeleid in de organisatie](#)
- [Conclusie](#)

Basis inzichten respondenten

De uitkomsten van deze enquête zijn gebaseerd op de antwoorden van 36 respondenten. De respondenten zijn corporatiemedewerkers die verschillende functies bekleden, van beleidsmedewerker tot financieel controller. De respondenten zijn werkzaam bij woningcorporaties met een variërend aantal eenheden, van 1200 tot 30.000 eenheden. De meeste corporaties zijn werkzaam in het stedelijk gebied.

Werkgebied respondenten



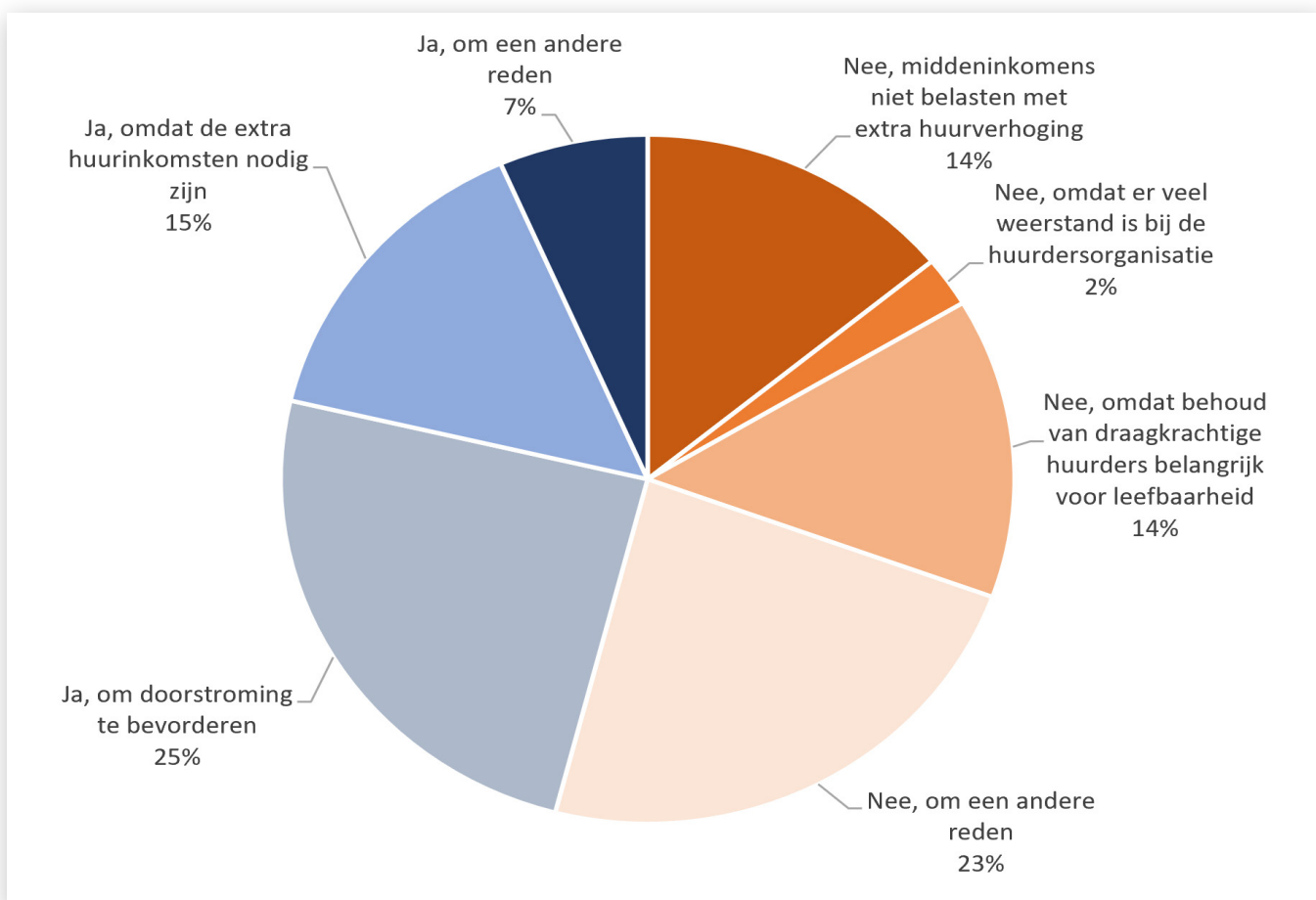
Inkomensafhankelijke huurverhoging

De huren zijn de voornaamste inkomstenbron van een corporatie. De betaalbaarheid van de woningen is een belangrijke doelstelling. Echter, er is ook geld nodig voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. Daarom moeten er voortdurend afwegingen rondom het huurbeleid worden gemaakt. Een van die afwegingen is het vormgeven van beleid rondom scheefwonen. Een inkomensafhankelijke huurverhoging is een van de instrumenten om de huur van een woning meer passend te krijgen bij het inkomen van de bewoner.

Wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging in de praktijk toegepast?

Uit de enquête blijkt dat 46% van de respondenten gebruik maakt van een inkomensafhankelijke huurverhoging en 54% niet. De belangrijkste reden voor het wel toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging is om de doorstroming te bevorderen. Ook geeft een groot deel aan dat de extra huurinkomsten nodig zijn. Een van de redenen voor het niet toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging is omdat het behoud van meer daadkrachtige huurders belangrijk is voor de leefbaarheid. Daarnaast willen corporaties de middeninkomens niet belasten met een extra huurverhoging. Een andere reden die door een groot deel van de respondenten wordt genoemd voor het niet toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging is dat de woningcorporatie zich niet wil bemoeien met inkomenspolitiek; "dit is een taak van de overheid".

Inkomensafhankelijke huurverhoging



Huurharmonisatie, aftopping en streefhuren

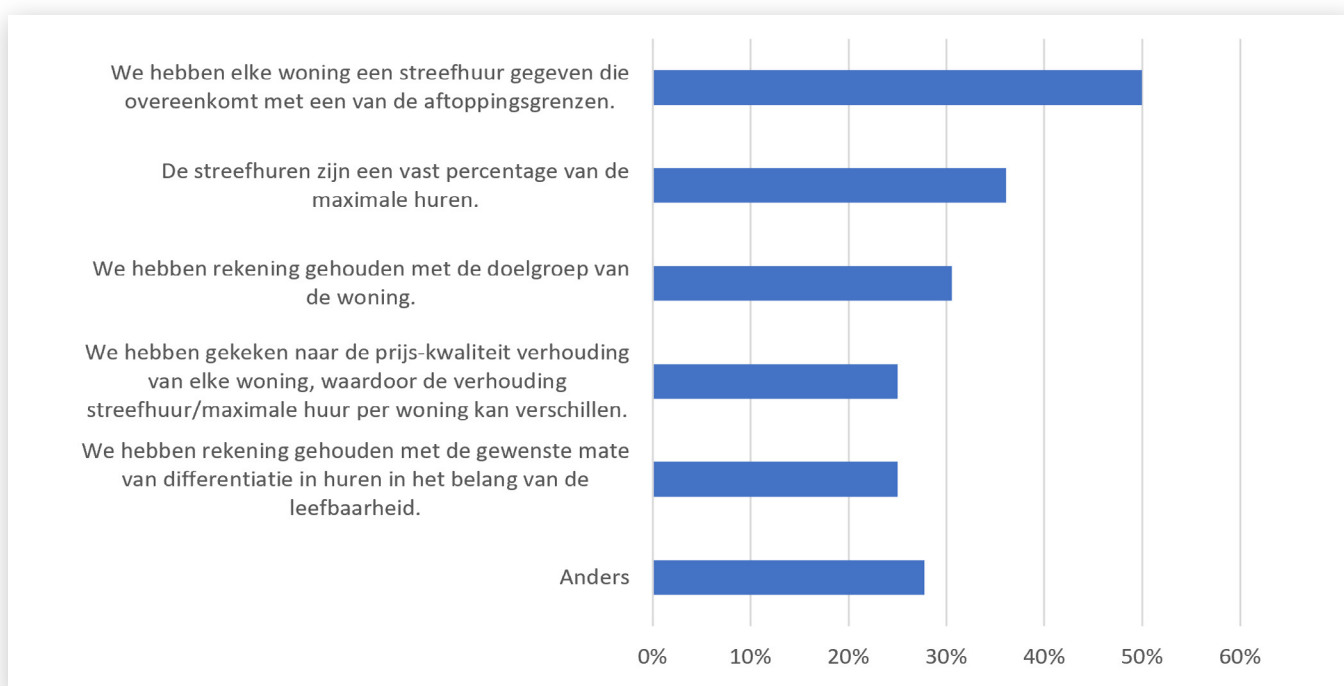
Door de nationale prestatieafspraken (NPA) en ontwikkelingen in de markt (toename van woonlasten door de energiecrisis) zien we dat er steeds meer nadruk ligt op betaalbaarheid. Met verschillende instrumenten kan gestuurd worden op betaalbaarheid. Via huurharmonisatie, aftopping en de streefhuren kun je de huurprijs beter in evenwicht laten komen met de kwaliteit van de woning. Daarnaast kun je ook de verdeling van de voorraad naar huurklasse beïnvloeden, wat bijvoorbeeld nodig is vanuit woningbehoefteonderzoek, vanuit de prestatieafspraken met de gemeente of om aansluiting te vinden met de doelstellingen uit de portefeuillestrategie.

Zien we dat deze instrumenten in de praktijk ook worden gebruikt? Hoe geven woningcorporaties vorm aan deze instrumenten? Hoe wordt bijvoorbeeld de streefhuur bepaald en wanneer en hoe wordt er afgetopt? Op deze vragen is in de enquête antwoord gegeven.

Je kunt op verschillende manieren de streefhuren bepalen. De meest gangbare manier is om te rekenen met een vast percentage van de maximaal redelijke huur. Ook kun je de streefhuren afstemmen op de aftoppingsgrenzen. Daarnaast kun je differentiëren in streefhuur per woning op basis van prijs-kwaliteit verhouding, de leefbaarheid en doelgroep. Uit de enquête (waarin het mogelijk was om meerdere antwoorden te kiezen) blijkt dat meer dan de helft van de respondenten (58%) verschillende manieren combineert in de bepaling van de streefhuren.

35% van de respondenten bepaalt de streefhuren door een vast percentage van de maximaal redelijke huur te gebruiken. Het percentage van de maximaal redelijke huur dat wordt gehanteerd ligt tussen de 70% en 85% voor het DAEB-bezit en tussen de 75% en 100% voor niet-DAEB. De helft van de respondenten bepaalt de streefhuren door aansluiting te zoeken met de aftoppingsgrenzen. Een kwart houdt rekening met de prijs-kwaliteit verhouding van elke woning in de totstandkoming van de streefhuren. 31% houdt rekening met de doelgroep en 25% kijkt naar de leefbaarheid bij het vaststellen van de streefhuren.

Totstandkoming streefhuren

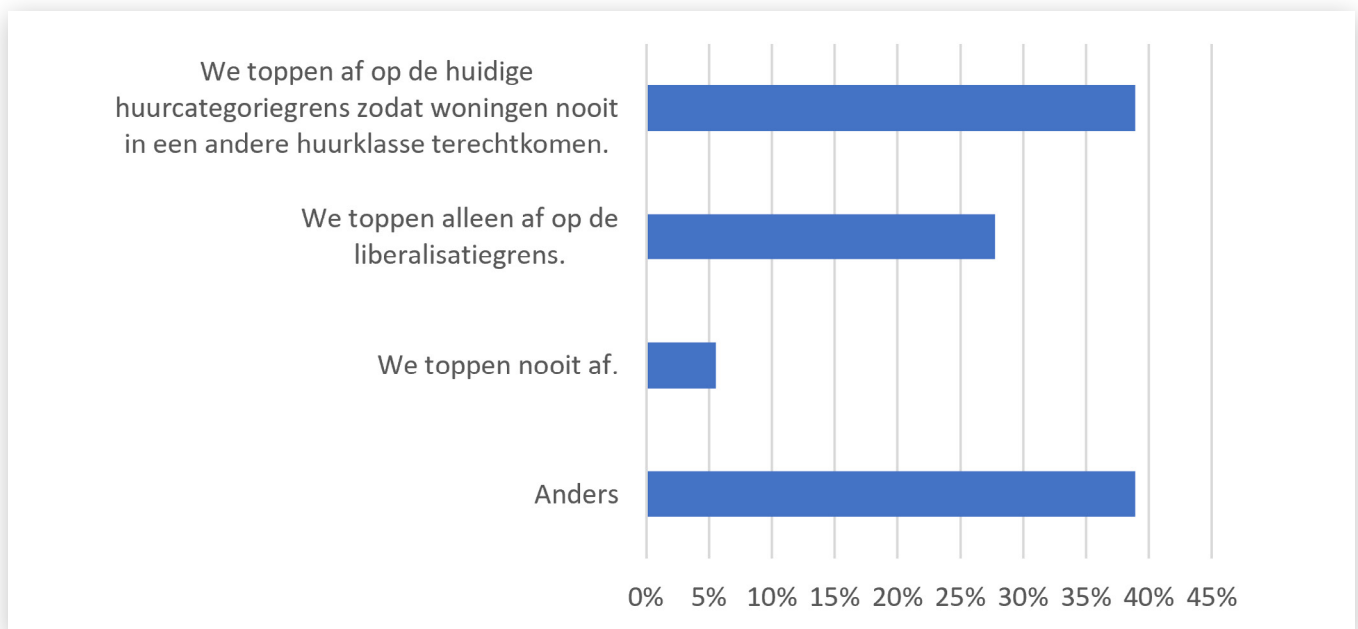




We zien dus dat er geen eenduidige werkwijze wordt gebruikt bij het vaststellen van de streefhuren en dat er op verschillende manieren wordt gedifferentieerd.

Als we kijken naar de aftopping van de huren (waarbij ook meerdere antwoorden gekozen konden worden) dan zien we dat een groot deel (39%) aftopt op de huidige huurcategoriengrens om zo de woning in de huurklasse te houden. 28% topt alleen af op de liberalisatiegrens en houdt niet vast aan de huidige huurklasse van een woning. Een enkeling (1%) topt helemaal nooit af. Ook een groot deel (39%) doet het op een andere manier door bijvoorbeeld af te toppen op streefhuur of door rekening te houden met de doelgroep bij het aftoppen.

Aftopping



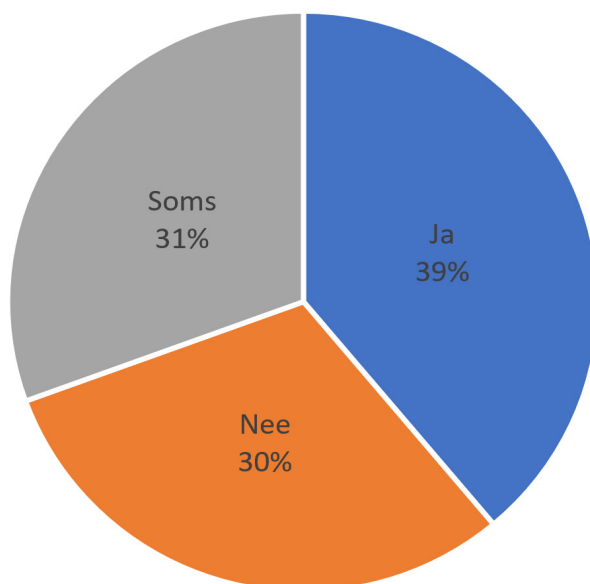
Huurbeleid bij investeringen

Veel investeringen die woningcorporaties doen, zijn in een bepaalde mate onrendabel. Om de druk op de vermogenspositie door dergelijke investeringen te verlichten, is het mogelijk om bij bepaalde investeringen een (streef)huurverhoging te hanteren. Echter, een huurverhoging kan de betaalbaarheid weer in het geding brengen. Het is dus belangrijk dat er een goede afweging wordt gemaakt.

Maken woningcorporaties gebruik van een huurverhoging na een investering? En hoe geven ze dit vorm?

Het overgrote deel van de respondenten maakt wel of soms gebruik van een huurverhoging na investering.

Huurverhoging na investering



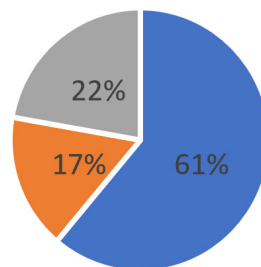
De meeste respondenten verwerken de huurverhoging door de streefhuur te verhogen. Een aantal geeft aan dit alleen te doen als er nog ruimte is in de streefhuur (veel corporaties sluiten de streefhuren aan op de aftoppingsgrenzen en willen graag zo binnen een bepaalde huurklasse blijven, ook na investering).



Het verduurzamen van een woning zorgt voor een verlaging van de woonlasten. Houden woningcorporaties rekening met de betaalbaarheid van de woningen bij de planning van de verduurzaming? Oftewel: worden eerst de woningen aangepakt waar de woonlasten het meest onder druk staan?

Uit de enquête blijkt dat het overgrote deel (78%) wel rekening houdt met de betaalbaarheid van de woningen in de planning van verduurzaming. Echter, de meeste corporaties houden hier maar deels rekening mee omdat andere afwegingen ook een belangrijke rol spelen (bijvoorbeeld de bouwkundige staat).

Houdt rekening met betaalbaarheid bij planning verduurzaming



- Deels, maar andere afwegingen (bijv bouwkundige staat) spelen ook een belangrijke rol
- Ja
- Nee, overige reden

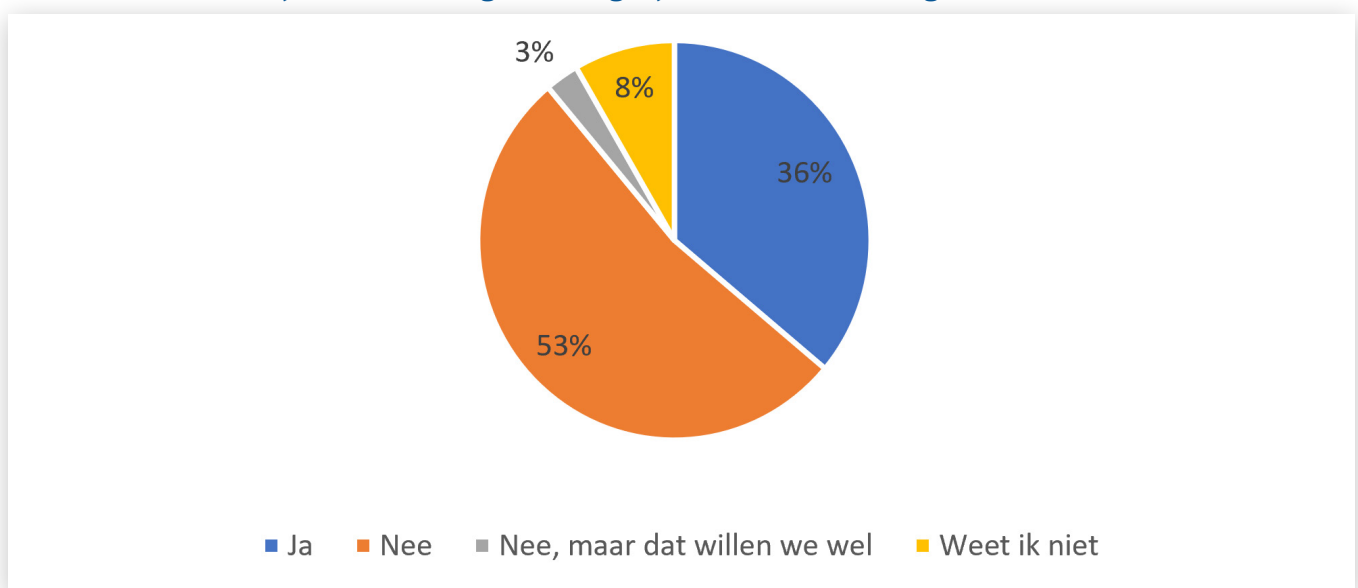




Het kan zijn dat de (streef)huurverhoging na investering of de nieuwe huur bij een nieuwbouwproject een te grote sprong is voor de bewoners. Om dit te ondervangen, kan er maatwerk worden geleverd via huurgewenning of huurkorting. Zien we dat dit in de praktijk wordt gebruikt?

Uit de enquête blijkt dat dit niet altijd wordt gedaan. 52% van de respondenten geeft aan geen gebruik te maken van huurgewenning, 39% maakt wel gebruik van huurgewenning en 8% weet het niet.

Werken jullie met huurgewenning bij nieuwbouw of terugkeer na renovatie?



We zien in de praktijk wel terug dat er veel andere vormen van maatwerk worden geleverd. 64% geeft aan gebruik te maken van maatwerk op het gebied van huurbeleid. 6% geeft aan dat ze nog geen maatwerk leveren maar dit wel willen gaan doen.

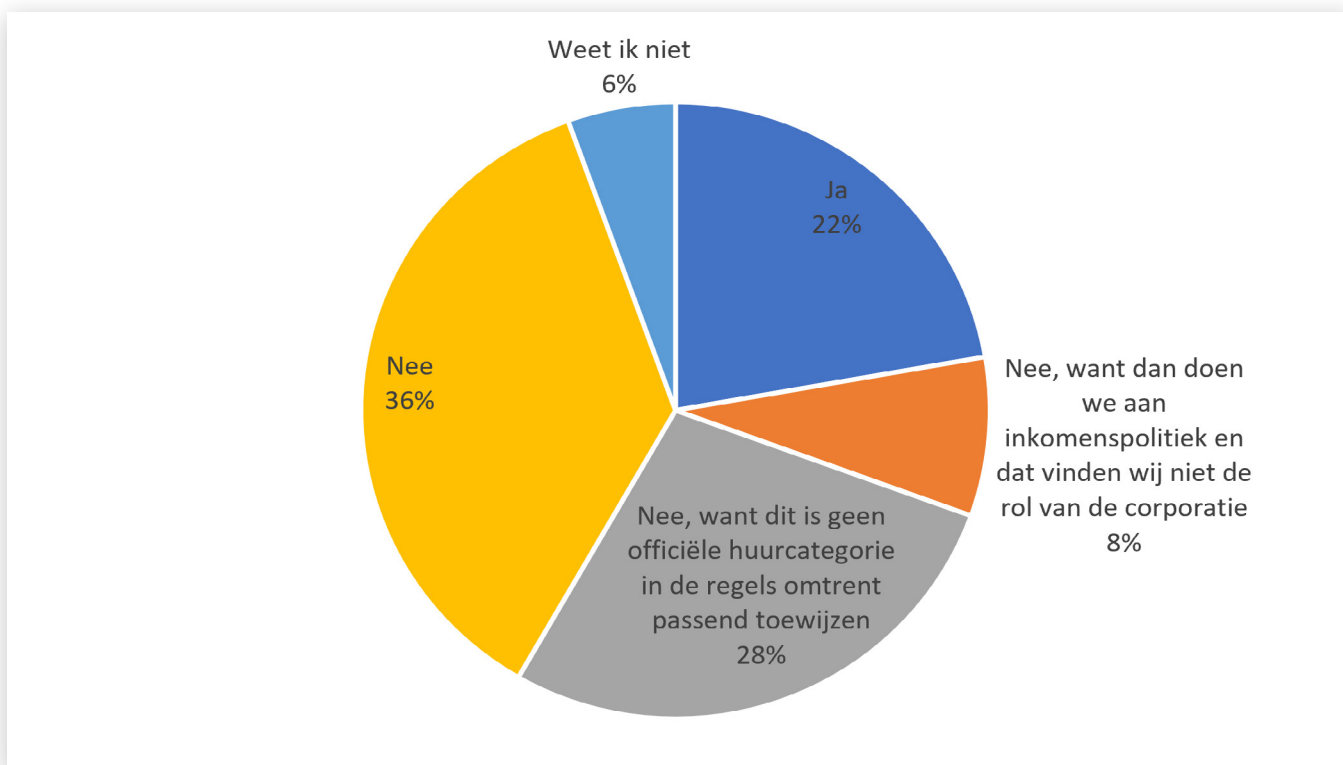
Kaders bij het huurbeleid

In de Nationale prestatieafspraken (NPA) is extra aandacht besteed aan de betaalbaarheid van woningen.

Een van de kaders rondom betaalbaarheid is dat de omvang van de totale corporatievoorraad tot 550 euro (prijspeil 2020) in stand moet blijven tussen 2022 tot en met 2025. Wordt er ook actief gestuurd op de omvang van deze voorraad?

Uit de enquête blijkt dat meer dan de helft van de respondenten niet stuurt op de omvang van deze voorraad. De belangrijkste reden die wordt opgegeven is, dat dit niet nodig is door de eenmalige huurverlagingen. De eenmalige huurverlaging voor lage inkomens heeft bij veel corporaties geleid tot een groei in deze voorraad, waardoor actief sturen niet meer nodig is. Ook geeft 28% aan niet op deze voorraad te sturen omdat de grens tot 550 euro (prijspeil 2020) geen officiële huurcategorie is in de regels omtrent passend toewijzen. 22% stuurt wel actief op deze voorraad.

Sturen jullie op de omvang van de corporatievoorraad tot 550 euro?



Passend toewijzen is een belangrijk kader om de huur passend te krijgen bij het inkomen van de bewoner. Om de huur zo goed mogelijk aan te sluiten bij het inkomen van een nieuwe bewoner kan er met een tweehurenbeleid worden gewerkt.

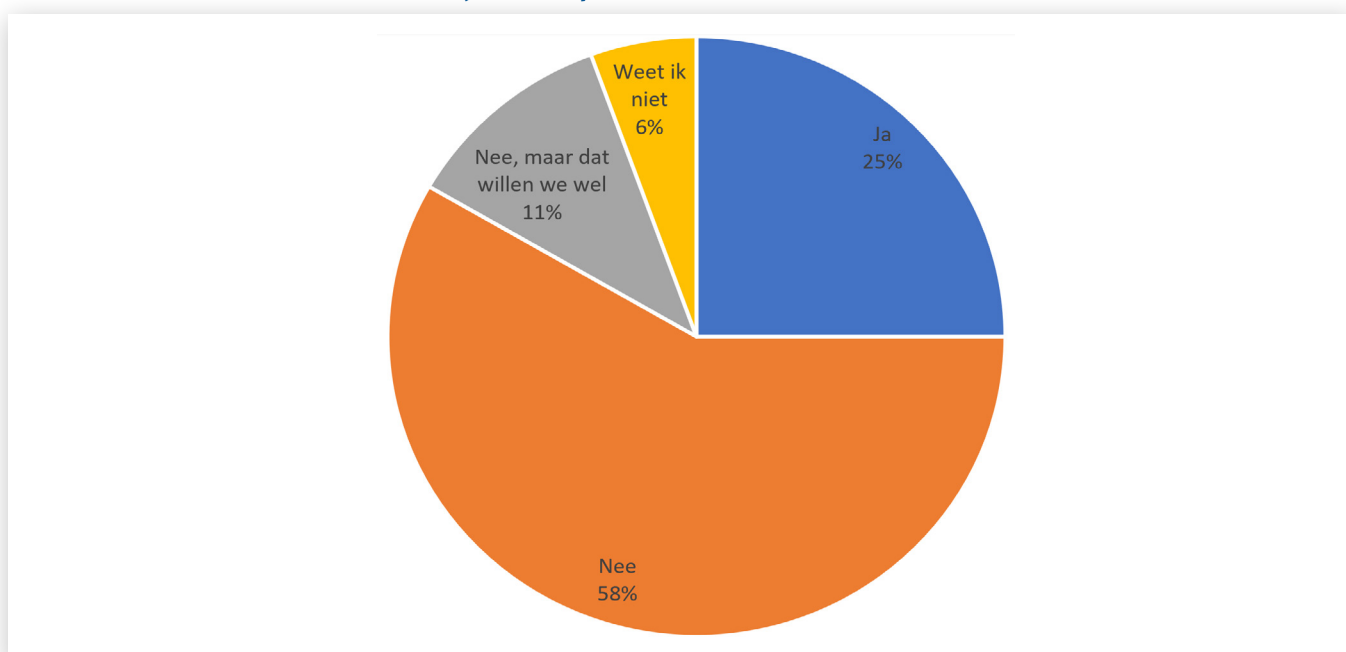
Maken de respondenten gebruik van een tweehurenbeleid?

Meer dan de helft (58%) maakt geen gebruik van het tweehurenbeleid. Een aantal respondenten (11%) geeft aan dit niet te doen maar wel te willen doen.

Binnen de regels van passend toewijzen heb je een ruimte van 7,5% tot 15% om vrij toe te wijzen (dus niet aan de primaire doelgroep). Er kan gebruik worden gemaakt van deze ruimte om huisvesting te bieden aan andere dan de primaire doelgroepen. Maken woningcorporaties gebruik van deze ruimte?

Het grootste deel (58%) maakt geen gebruik van deze ruimte. Het aantal huishoudens waarvoor de vrije ruimte kan worden ingezet, verschilt sterk per regio. Een aantal respondenten geeft aan deze vrije ruimte niet te benutten omdat er te weinig aanspraak op wordt gemaakt. Het aandeel dat wel gebruik maakt van deze ruimte, geeft aan dit voornamelijk te doen ten behoeve van de leefbaarheid. Veel corporaties streven naar gemengde buurten en wijken om zo de vitaliteit en veerkracht te stimuleren.

Werkt jouw corporatie met tweehurenbeleid?



Met het oog op de betaalbaarheid in regio's en gemeentes worden er steeds vaker afspraken gemaakt over dit thema.

Via prestatieafspraken, regionale woondeals of lokale huisvestingsverordeningen zijn corporaties gebonden aan externe afspraken op het vlak van huurbeleid. Zien we dit in de praktijk terug?

De helft van de respondenten geeft aan hier niet gebonden aan te zijn. De andere helft geeft aan hier wel aan gebonden te zijn. Voorbeelden hiervan zijn afspraken over het behoud van aantallen binnen bepaalde huurcategorieën of afspraken over het aandeel sociale huur in nieuwbouwprojecten.

Huurbeleid in de organisatie

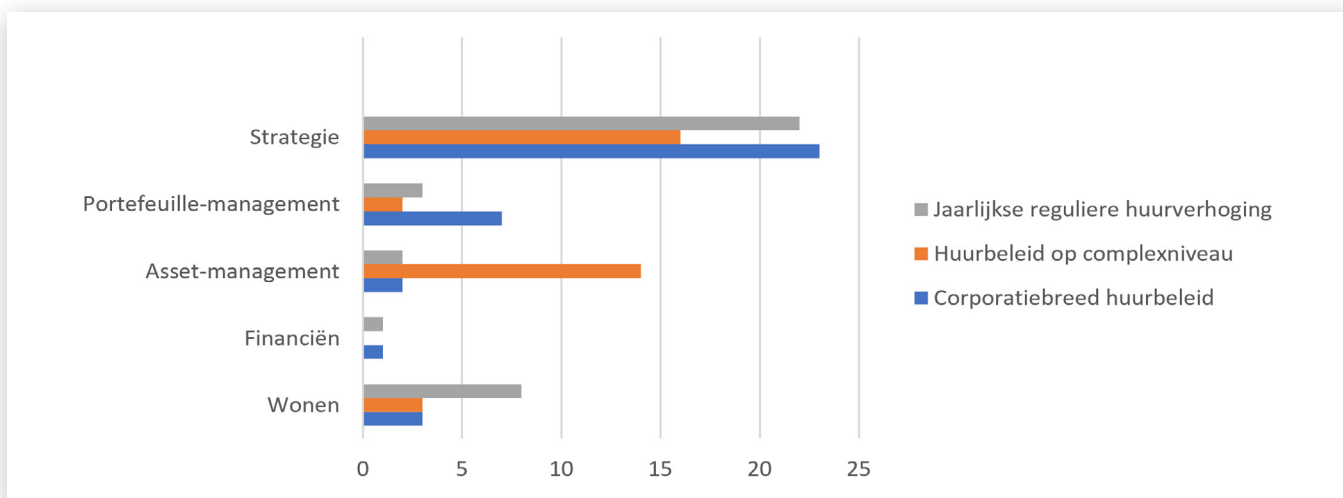
Het huurbeleid kent veel verschillende aspecten. Hoe pakken woningcorporaties het huurbeleid binnen de organisatie op en hoe wordt het huurbeleid toegepast in de praktijk?

Wordt er afgeweken van standaard huurbeleid? Welke afdeling houdt zich bezig met het verwerken en actualiseren van het huurbeleid? En wat zijn de uitdagingen?

58% van de respondenten geeft aan bij uitzondering af te wijken van het standaard huurbeleid. Dit wordt voornamelijk gedaan om maatwerk te bieden bijvoorbeeld bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen of als de woning niet past bij de doelgroep (een te grote woning voor de doelgroep).

Als we kijken naar welke discipline binnen de organisatie het huurbeleid bepaalt dan zien we verschillende reacties. In de praktijk werken meerdere disciplines samen en uiteindelijk beslist het bestuur/ de bestuurder. Desondanks doet veelal één discipline het beleidsvoorstel. Sommige corporaties maken onderscheid tussen strategisch en tactisch huurbeleid. Anderen niet. Hieronder zie je de verdeling per verantwoordelijke discipline:

Verdeling taken rondom huurbeleid per afdeling



Het grootste deel van de respondenten actualiseert het huurbeleid jaarlijks. Het overige deel actualiseert het huurbeleid om de 2 tot 5 jaar. Bij het actualiseren en vormgeven van het huurbeleid ervaren veel woningcorporaties uitdagingen. Die uitdagingen bestaan uit:

- Snel veranderende wet- en regelgeving;
- Communicatie;
- Afstemming en consensus binnen de organisatie;
- De complexiteit van het huurbeleid.



Conclusie

Uit de enquête blijkt dat een éénduidige manier voor het vormgeven van het huurbeleid ontbreekt. Elke corporatie streeft naar passende en betaalbare woningen in leefbare wijken. Via de verschillende instrumenten rondom het huurbeleid wordt naar dit streven toegewerkt.

Het passend maken van de huur van een woning bij het inkomen van de bewoner kan via een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit kan de doorstroming bevorderen en de extra huurinkomsten zijn hard nodig. Echter, meer dan de helft van de corporaties geeft aan dit niet te doen omdat ze de middeninkomens niet nog meer willen belasten en het behoud van de draagkrachtige huurders goed is voor de leefbaarheid.

Bij de vaststelling van de streefhuren zien we dat er veel oog is voor de verdeling van de voorraad naar huurklassen en het behouden van woningen in de huidige huurklasse door af te toppen bij harmonisatie. Bij het vaststellen van de streefhuren wordt vooral rekening gehouden met de aftoppingsgrenzen en de relatie met de maximale huur op basis van de WWS-punten.

De verduurzaming moet hand in hand gaan met het behoud van de betaalbaarheid. Verduurzaming leidt tot een reductie in woonlasten. Zo zien we dat veel woningcorporaties in de planning van de verduurzamingsopgave ook rekening houden met de woonlasten en eerst verduurzamen waar dat het hardst nodig is. Echter, duurzaamheidsingrepen zijn vaak onrendabel en drukken op de vermogenspositie. Meer dan de helft van de respondenten maakt daarom gebruik van een (streef)huurverhoging na investering. Hier wordt vaak ook maatwerk geleverd via bijvoorbeeld een huurgewenning.

Als we kijken naar de kaders van het huurbeleid dan zien we dat niet iedereen stuurt op de omvang van de woningvoorraad tot 550 euro (prijspeil 202) tot 2025. Velen geven aan dat dit niet nodig is vanwege de eenmalige huurverlaging en omdat dit geen officiële categorie is bij het passend toewijzen.

Bij het toepassen van het huurbeleid binnen de corporatie zien we dat er bij uitzondering wordt afgeweken van het standaard huurbeleid om bijvoorbeeld speciale doelgroepen te huisvesten of als de woning niet past bij de doelgroep. Binnen de corporatie houden verschillende disciplines zich bezig met het huurbeleid dat vaak jaarlijks wordt geactualiseerd. Uitdagingen bij het vormgeven van huurbeleid in de organisatie bestaan uit:

- Snel veranderende wet- en regelgeving;
- Communicatie;
- Afstemming en consensus binnen de organisatie;
- De complexiteit van het huurbeleid.



Contact

Heb je naar aanleiding van dit onderzoek vragen, neem dan contact op met je Ortec Finance contactpersoon of met Thomas of Annique via onderstaande contactgegevens.



Thomas Huiskamp

Consultant

+31 10 700 5360

Thomas.Huiskamp@ortec-finance.com



Annique Verkoeijen

Senior Consultant

+31 20 700 97 76

annique.verkoeijen@ortec-finance.com



contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne | New York

