

Datum 18 maart 2024
Van Daniël de Boer

(Streef-)huurbeleid 2024

Inleiding

In ons huurbeleid beschrijven we hoe we omgaan met het bepalen van de hoogte van de huur en welke keuzes daaraan ten grondslag liggen. Deze keuzes zijn gebaseerd op de wettelijke kaders waar wij mee te maken hebben en onze eigen uitgangspunten die wij hebben geformuleerd op basis van de thema's betaalbaarheid, leefbaarheid, kwaliteit, beschikbaarheid en verantwoording.

Met ons huurbeleid streven we meerdere doelen na. Met onze huurprijsofbouw proberen we zoveel mogelijk doelgroepen zo goed mogelijk te bedienen en inclusieve wijken te realiseren. Daarnaast zorgen we voor betaalbare woonlasten voor onze huurders. Naast betaalbaarheid is het belangrijk dat er zoveel mogelijk woningen beschikbaar komen voor nieuwe huurders. Tot slot levert het huurbeleid een belangrijke bijdrage aan de financiële continuïteit van onze organisatie. Dit is nodig om te kunnen blijven investeren in onze woningvoorraad en het realiseren van nieuwbouw.

Uitgangspunten huurbeleid

Voor de uitwerking van het huurbeleid zijn de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit verder geconcretiseerd en zijn de onderstaande uitgangspunten geformuleerd:

We zijn er voor huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens en middeninkomens

Wij zijn er voor iedereen die met zijn of haar inkomen niet terecht kan op de vrije markt. Dit betekent dat we ons richten op huurders met een inkomen tot aan de inkomensgrens voor sociale huur. Daarnaast kunnen vanaf 2022 (in beperkte mate) gezinnen met een inkomen tot € 55.015 (prijspeil 2022) bij ons terecht. Voor deze groep zijn er nauwelijks beschikbare woningen en bij huurprijzen boven de liberalisatiegrens komt de betaalbaarheid voor deze groep in het gedrang.

Het huurbeleid is eenvoudig en eenduidig

Een belangrijk vertrekpunt voor de uitwerking van ons huurbeleid is dat deze eenduidig en goed uitlegbaar is. Dit geldt niet alleen richting onze huurders, maar ook binnen onze organisatie. Op dit moment constateren we dat er soms verschillen in huurprijzen zijn tussen vergelijkbare woningtypen binnen een straat of complex. Deze verschillen komen voort uit keuzes die in het verleden zijn gemaakt, maar zijn in de praktijk aan onze huurders niet altijd even makkelijk uit te leggen.

We zetten ons in voor een brede doelgroep

We streven naar inclusieve wijken en buurten. Het is daarom belangrijk dat er een goede variatie is in huurprijsniveaus. Het huurprijsniveau van onze voorraad moet aansluiten bij de vraag van onze huidige en toekomstige huurders. Daarbij vinden we het belangrijk dat we in elk segment voldoende aanbod

behouden. En dat we binnen de verschillende buurten verschillende inkomensgroepen kunnen huisvesten. Om dit te bereiken zorgen we ervoor dat onze streefvoorraad aansluit bij de gewenste streefhuuropbouw die we hebben vastgesteld.

We kiezen voor een gematigd huurbeleid

Wij vinden het belangrijk dat we onze huurders een goede woning voor een betaalbare huur bieden. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid vragen we dan ook niet de maximale huurprijs. Om de huur te bepalen gaan we uit van 95% van de maximaal redelijke huur en toppen we vervolgens onze woningen af op de huurprijsgrenzen. Daarnaast volgen we de landelijke afspraken voor de jaarlijkse huurverhoging. In principe maken we geen gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In de praktijk betreft het een zeer kleine groep huurders en past enige mate van inkomensdifferentiatie in onze visie om verschillende inkomensgroepen te huisvesten. Daar komt bij dat de afstand tot de koopmarkt steeds groter is geworden en het voor huishoudens steeds lastiger is geworden om door te stromen naar een andere woning.

Afspraken over het huurbeleid binnen Woonkeus

Binnen Woonkeus is per gemeente op basis van slaagkansen afgesproken de woningen tussen de aftoppingsgrenzen in een verhouding van 60-20-20 aan te bieden met een speling van +/- 10%¹. Onze verdeling in streefhuren in de 1e en 2e categorie voldoet per afzonderlijke categorie niet aan deze verhouding (zie bijlage). Onze voorraad bestaat voor circa 70% uit grondgebonden woningen. Deze woningen hebben op basis van kwaliteit in combinatie met de doelgroep voornamelijk een streefhuur tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens. Voor de afspraak binnen Woonkeus is dit geen probleem. De andere woningcorporaties in Deventer hebben een afwijkend woningaanbod waardoor het totale aanbod in Deventer voldoet aan de afspraak van Woonkeus. We monitoren dit in de jaarverslagen. Als blijkt dat de afspraak van Woonkeus niet meer wordt nagekomen gaan we kijken hoe we in Deventer wel aan de afspraak kunnen voldoen. Dit kan door bij te sturen in onze streefhuren en ook door het gesprek aan te gaan met de andere aanbieders.

De prijs van de woning heeft een relatie met de kwaliteit

De huurprijs heeft een relatie met de kwaliteit van de woning. Het huurbeleid is daarmee in de basis gekoppeld aan het vastgoed en niet aan het inkomen van de huurder. Om dit te borgen gebruiken we het puntenwaarderingssysteem van het WWS als referentiekader. Dit vormt een objectieve basis voor de beoordeling van de verhouding tussen prijs en kwaliteit. Het woningtype kan onderscheidend zijn in de prijs-/kwaliteitsverhouding. Om de gewenste huurprijs naar woningtype te bepalen maken we gebruik van onze PMC-indeling. Hierbij maken we onderscheid naar woningtype en grootte en daaraan hebben we de huurprijs gekoppeld. In de bijlage is de systematiek nader uitgewerkt.

Uitwerking huurbeleid

In het vorige hoofdstuk zijn de uitgangspunten beschreven die als basis zijn gebruikt voor de uitwerking van het huurbeleid. Dit zijn de (beleids-)doelen die we willen bereiken met ons huurbeleid. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten concreet vertaald naar beleid. Het beleid is geordend in algemene punten, de wijze waarop we de huurprijsopbouw vorm geven, de wijze waarop we de hoogte van de huurprijs bepalen en overige beleidspunten.

Algemeen

- In ons huurbeleid voldoen we aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving

¹ Deze verdeling zal in 2024 geëvalueerd worden door de Adviesgroep Woonkeus Stedendriehoek.



- Bij de jaarlijkse huurprijsverhoging gaan we uit van landelijke afspraken. Tot en met 2025 volgen hierin de CAO-loonontwikkeling, zoals vastgelegd in de NPA.

Beleid ten aanzien van bepaling huurprijsopbouw

- Om aan te sluiten bij de vraag van de huidige en toekomstige huurder is de gewenste streefhuuropbouw van onze portefeuille inzichtelijk gemaakt. In ons huurbeleid zorgen we ervoor dat de indeling van onze woningvoorraad aansluit bij de gewenste streefhuuropbouw van onze woningportefeuille. De samenstelling van de gewenste streefhuuropbouw is nader toegelicht in bijlage 1 'Gewenste streefhuuropbouw'.
- Bij mutatie passen we de huurprijs van de woning aan op de gewenste aftoppingsgrens.
- Wanneer de streefhuur boven de sociale huurgrens ligt (€ 879,66, prijspeil 2024) dan wordt deze afgetopt op de sociale huurgrens.

Beleid ten aanzien van bepaling van de hoogte van de huurprijs

- De huurprijs van de woning heeft een relatie met de kwaliteit van de woning. De kwaliteit wordt bepaald door de WWS-punten van een woning. Op deze manier zorgen we ervoor dat de relatie tussen prijs en kwaliteit geborgd is.
- Jaarlijks herijken we de hoogte van de streefhuren en monitoren we of het aanbod aansluit bij de gewenste streefhuuropbouw. Indien de praktijk- of wet- en regelgeving hierom vraagt, passen we de methodiek aan.

Beleid ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging

- Wij volgen de afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken.
- De ruimte in de huursom wordt maximaal benut.
- De huurverhoging wordt zoveel mogelijk gedifferentieerd. Woningen waarvan de huidige huur ver van de streefhuur ligt krijgen een hoger huurverhogingspercentage dan woningen die bijna op streefhuur liggen. Hierdoor wordt de gewenste woningportefeuille op basis van prijs/kwaliteit sneller bereikt.
- Woningen waarvan de huur op of boven streefhuur ligt krijgen geen huurverhoging.
- De vrije sector krijgt een huurverhoging gelijk aan het inflatieniveau, hierin volgen we de landelijke wetgeving.
- In beginsel maken wij geen gebruik van inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat de zogenaamde 'scheefhuurders' ook bijdragen aan de differentiatie in de wijken. Wel inventariseren en evalueren we de omvang van de groep huurders die in aanmerking komt voor inkomensafhankelijk huurbeleid. Mocht dit aanleiding zijn om alsnog inkomensafhankelijke huurverhogingen toe te passen zal dit in een volgende versie van het huurbeleid uitgewerkt worden.

Beleid ten aanzien van toewijzing aan specifieke doelgroepen

- Een deel van onze woningen labelen we voor specifieke doelgroepen, namelijk voor jongeren en ouderen. Voor jongeren doen we dit vanuit het oogpunt van beschikbaarheid en betaalbaarheid. Voor ouderen doen we dit vanuit het oogpunt van de geschiktheid van de woning en het bevorderen van de doorstroming.

Monitoring en evaluatie

- Jaarlijks monitoren we de ontwikkelingen op de huurmarkt. Hierbij kijken we specifiek naar de toewijzingen en slaagkansen van de verschillende (inkomens)doelgroepen. We passen ons huurbeleid aan als blijkt dat hiervoor aanleiding is.



- Ons uitgangspunt is dat we een brede doelgroep huisvesten en inzetten op differentiatie in de wijk. Periodiek monitoren we of er voldoende differentiatie is in de wijken en buurten en in welke complexen/buurten extra sturing gewenst is. Een mogelijke uitwerking van deze evaluatie zou een tweehurenbeleid kunnen zijn.



Bijlage: Gewenste streefhuuropbouw

Om de gewenste huurprijs naar woningtype te bepalen maken we gebruik van onze eigen PMC-indeling. Allereerst hebben we de woningvoorraad ingedeeld naar woningtype en grootte (tabel 1).

Tabel 1: PMC-indeling

Klasse	Grondgebondenwoning	Appartement
Klein	$\leq 65 \text{ m}^2$	$\leq 50 \text{ m}^2$
Middel	$> 65 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 70 \text{ m}^2$
Groot	$> 90 \text{ m}^2$	$> 70 \text{ m}^2$

Vervolgens zijn daar doelgroepen aangekoppeld met een bijbehorende huurklasse. De huurklasse is gebaseerd op de kwaliteit van de woning en daarna naar doelgroep op basis van huishoudgrootte en het passend toewijzen. Door het passend toewijzen worden veel woningen afgetopt en komen met hun streefhuur uit op de 1^e of 2^e aftoppingsgrens of op de liberalisatiegrens. Gevolg hiervan is dat woningen met een verschillende kwaliteit uiteindelijk vanwege de doelgroepindeling eenzelfde streefhuur krijgen.

Jongeren onder de 23 jaar vormen een speciale doelgroep. Deze groep ontvangt alleen huurtoeslag als de rekenhuur (huur plus bepaalde servicekosten) onder de kwaliteitskortingsgrens blijft. In 2018 hebben we een inventarisatie gedaan naar het aanbod door alle sociale verhuurders voor deze doelgroep in Deventer. Op basis van deze inventarisatie hebben we destijds 100 woningen gelabeld. Inclusief de te realiseren nieuwbouw t/m 2024 stijgt dit aantal naar 134 gelabelde woningen met een rekenhuur onder deze grens. Op basis van bovenstaande krijgen we de volgende indeling:

Tabel 2: Indeling woningvoorraad naar type, grootte, doelgroep en huurklasse

Type woning	Grootte	Doelgroep	Huurklasse
Appartement			
$\leq 50 \text{ m}^2$ appartement/studio	Klein	jongeren < 23 jaar, jongeren < 28 jaar, 1 en 2-phh	< kwaliteitskortingsgrens + 1 ^e aftoppingsgrens
$> 50 \text{ m}^2$ en $\leq 70 \text{ m}^2$ zonder lift	Klein	1 en 2-phh	1e of 2 ^e aftoppingsgrens
$> 50 \text{ m}^2$ en $\leq 70 \text{ m}^2$ met lift, 1 of 2 slaapkamers	Middel	1 en 2-phh, kleine gezinnen, eenoudergezinnen	1 ^e of 2 ^e aftoppingsgrens*
$> 70 \text{ m}^2$	Groot	1 en 2-phh, gezinnen	liberalisatiegrens
Grondgebondenwoningen			
$\leq 65 \text{ m}^2$ (1,2 of 3 slaapkamers)	Klein	1 en 2-phh, gezinnen	1e of 2e aftoppingsgrens
> 65 en $\leq 90 \text{ m}^2$ (3 slaapkamers)	Middel	kleine gezinnen, eenoudergezinnen, gezinnen	1e of 2e aftoppingsgrens*
$> 90 \text{ m}^2$	Groot	1 en 2-phh, kleine gezinnen, eenoudergezinnen, gezinnen	liberalisatiegrens

Bovenstaand overzicht is een indeling op basis van woningkenmerken. In onze Rode draad staat dat we streven naar inclusieve wijken en buurten. Waar wij actief zijn proberen we per buurt/wijk te variëren naar woningtypen, eigendomsverhouding en prijsklassen. We hebben bovenstaande indeling daarom vervolgens op wijkniveau bekeken. Bij een erg grote wijk hebben we nog verder ingezoomd naar buurtniveau. Daar waar de verhouding in huurcategorieën erg eenzijdig was hebben we woningen naar een andere huurprijsklasse



verplaatst. Hierbij maken we ook gebruik van de deskundigheid van de woonmakelaar in desbetreffende wijk. Zo proberen we bij te dragen aan een ongedeelde en inclusieve wijk.

* Afhankelijk van de situatie in een buurt kan de woonmakelaar bij mutatie de huur op basis van maatwerk nog aanpassen, bijvoorbeeld naar de liberalisatiegrens. Hiervoor wordt een werkwijze opgesteld waarmee eenmaal per jaar, tijdens een complexbespreking kwetsbare complexen aangewezen worden, waarbij behoefte is om d.m.v. huurprijsdifferentiatie bij te dragen aan de leefbaarheid.

Wanneer nieuwbouw wordt toegevoegd in bestaande buurten en wijken houden we rekening met de verdeling van de huidige woningvoorraad in die buurt/wijk. We proberen woningtypen en huurprijsklassen toe te voegen die bijdragen aan differentiatie en een inclusieve wijk.

Daar waar wijken gebaat zijn bij meer differentiatie ook in de middenhuur, onderzoeken we eerst samenwerking met partijen die zich richten op deze doelgroep.

Tabel 3: Streefhuuropbouw woningvoorraad

Huurcategorieën	Percentage
Tot de 1 ^e aftoppingsgrens	40%
Tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens	40%
Vanaf 2 ^e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	20%
Totaal	100%

Bron: Update vastgoedstrategie 2022-2035



Bijlage: Wettelijke kaders

De overheid heeft een belangrijke invloed op het huurprijsbeleid van corporaties. De basis voor de hoogte van de huurprijzen wordt in belangrijke mate bepaald op basis van de puntentelling uit het woningwaarderingstelsel (WWS). Daarnaast stelt de overheid jaarlijks de hoogte van de maximale huurverhoging vast en de hoogte van de inkomens bij toewijzing van sociale huurwoningen.

Nationale Prestatieafspraken als basis

De Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes, Woonbond, VNG en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vormen een belangrijke basis voor de wettelijke uitwerking van het huurbeleid. In deze prestatieafspraken zijn de volgende afspraken gemaakt.

- De toegestane huursomstijging in 2023, 2024 en 2025 bedraagt maximaal de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt.
- De toegestane individuele huurstijging is maximaal 0,5 procentpunt hoger dan de maximale huursomstijging.
- In 2023 en 2024 hebben huurders in een gereguleerde woning met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 575,03 (prijspeil 2023) recht op een huurverlaging tot dat bedrag.
- Gratis isolerende maatregelen voor huurders, vanwege het niet meer toepassen van de vergoedingentabel van Aedes / de Woonbond uit het sociaal huurakkoord.
- Het uitfaseren van de nog resterende slecht geïsoleerde huurwoningen (energielabel E, F en G) tot uiterlijk in 2028 (exclusief voor sloop aangemerkte woningen).
- Inkomensafhankelijke huurverhogingen (voor hogere inkomens in de sociale huursector) blijven mogelijk. De Rijksoverheid geeft hiervoor de kaders.

Huidige wettelijke kaders ten aanzien van huurprijsbeleid (1 januari 2024 t/m 30 juni 2025)

- In 2024 mag de totale huursom stijgen met maximaal +5,3%. Dit is gebaseerd op basis van de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%.
- De maximale huurstijging van zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract bedraagt 5,8%. De CAO-loonontwikkeling is hiervoor als grondslag gebruikt.
- Buiten de huursom vallen:
 - Woningen die opnieuw worden verhuurd (harmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
 - De tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van korting afloopt.
 - De woningen die in 2024 een eenmalige huurverlaging krijgen o.g.v. de Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen.
- De maximale huursomstijging voor vrije sectorwoningen bedraagt 5,5%. Dit is gebaseerd op de laagste van de twee – inflatie of CAO-loonontwikkeling +1%-.
- Huishoudens met inkomen tot 120% sociaal minimum komen in aanmerking voor eenmalige huurverlaging in 2024 naar € 575,03 (prijspeil 2023).
- Als de huurprijs voor de jaarlijkse huurverhoging lager is dan € 300 dan mag de verhuurder een verhoging van meer dan 5,8% voorstellen, namelijk maximaal € 25.
- Het is mogelijk om bij de jaarlijkse huuraanpassing een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huurders met een (hoog)inkomen in een sociale huurwoning. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 zijn. De inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2024 zien er als volgt uit:



Tabel 4: Inkomenscategorieën inkomensafhankelijke huurverhoging

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€ 52.753 - € 62.191	Hoger dan € 62.191
Meerpersoonshuishoudens	€ 61.046 - € 82.921	Hoger dan € 82.921
Huurverhoging	Max € 50*	Max € 100*

* Maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning

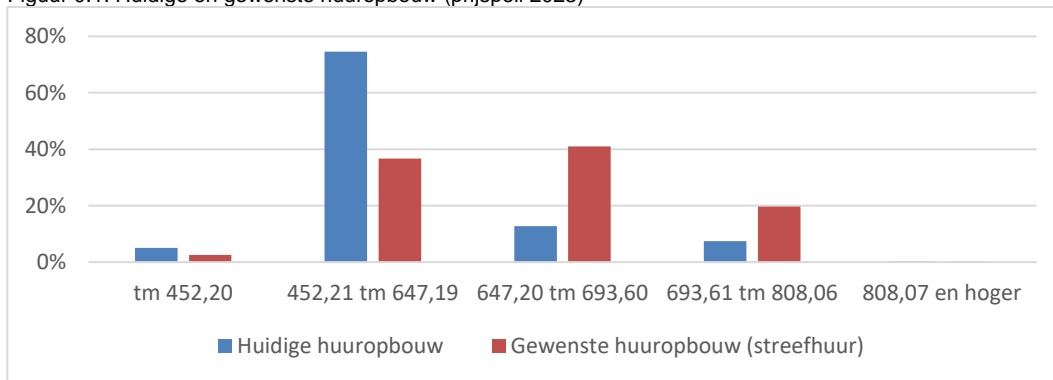


Bijlage: Marktanalyse

Huidige huurprijsopbouw en gewenste huurprijsopbouw

Rentree heeft 3.808 woningen. Ruim driekwart van de huidige huurders heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. In totaal heeft 12% een huur tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens. Vergelijken we de huidige huurprijsopbouw met de gewenste huurprijsopbouw dan valt op dat er een aanzienlijk verschil is. Bij volledige doorvoering van het (streef)huurbeleid neemt het aantal woningen tot de eerste aftoppingsgrens sterk af en het aantal woningen daarboven toe.

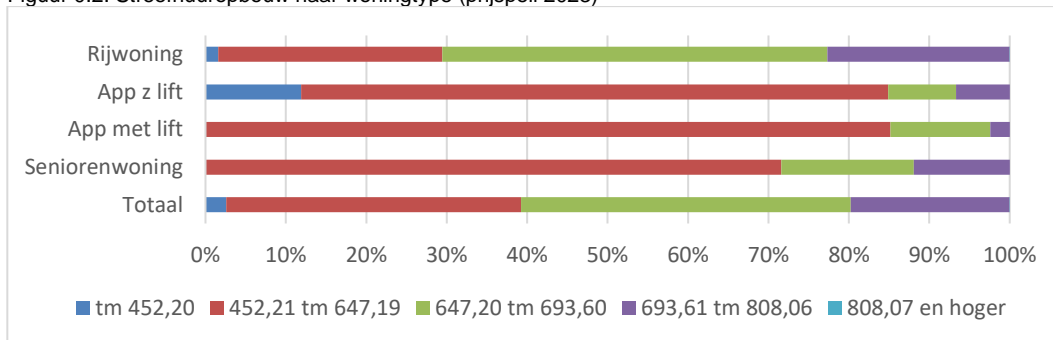
Figuur 0.1: Huidige en gewenste huuropbouw (prijspeil 2023)



Bron: VHE-registratie Rentree, 2023

Op dit moment hanteert Rentree een maximale huur van 95% en topt de huurprijs vervolgens af op de huurprijsgrenzen. Als we kijken naar de huidige huur ten opzichte van de maximaal toegestane huur dan valt op dat het huurpercentage op 64% van maximaal redelijk ligt.

Figuur 0.2: Streefhuuropbouw naar woningtype (prijspeil 2023)

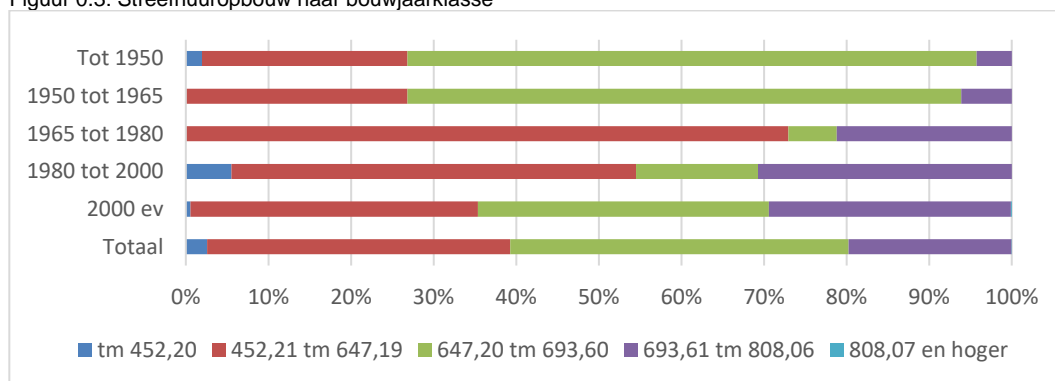


Bron: VHE-registratie Rentree, 2023

Het merendeel van de rijwoningen heeft een streefhuur boven de eerste aftoppingsgrens. Daarnaast valt op dat appartementen zonder lift en appartementen met lift relatief vaak een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens hebben. Dit sluit nog niet volledig aan bij de PMC-indeling volgens de vastgoedstrategie. Er is ruimte om binnen de gestapelde meer te differentiëren in huurprijzen. Dit kan ook bijdragen aan de doelstelling 'inclusieve wijken'.



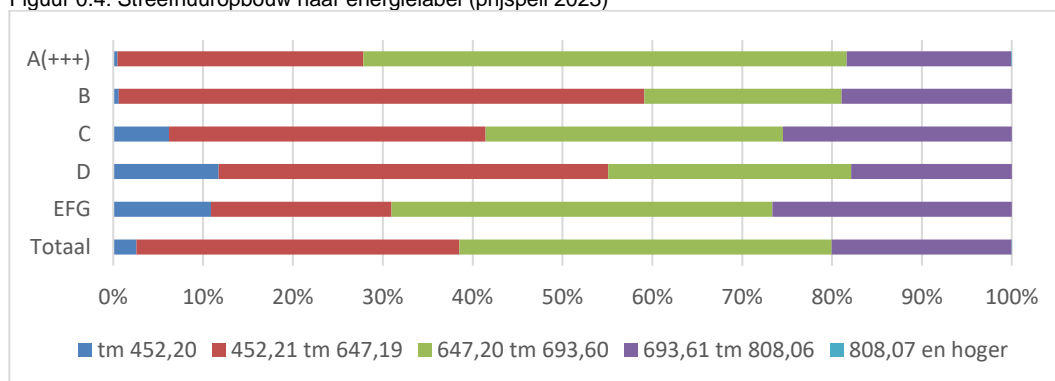
Figuur 0.3: Streefhuuropbouw naar bouwjaarklasse



Bron: VHE-registratie Rentree, 2023

Het bezit gebouwd in de periode tot 1965 heeft doorgaans een streefhuurprijs tot € 693. 30% van de woningen in die in de periode na 1980 zijn gebouwd hebben een streefhuurprijs boven de € 693. Relatief veel woningen met een slecht energielabel (D, E, F of G) hebben een lage huurprijs. Dit betreft overigens relatief gezien lage aantallen, inclusief relatief veel monumenten.

Figuur 0.4: Streefhuuropbouw naar energielabel (prijspeil 2023)



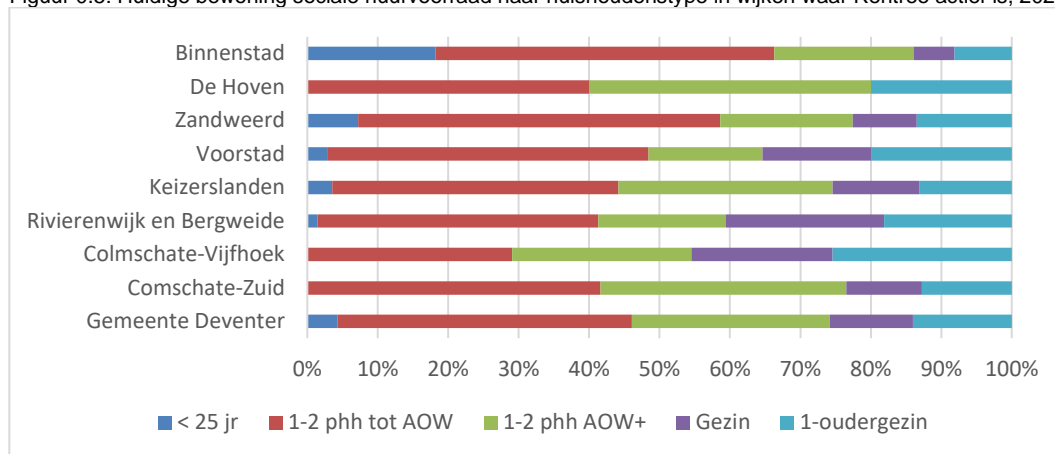
Bron: VHE-registratie Rentree, 2023

Bewonersprofiel

Het is belangrijk dat het huurprijsniveau van de voorraad aansluit bij de samenstelling van de huidige huurders en de (verwachte) instroom van nieuwe huurders. De Lokale Monitor Wonen biedt inzicht in de inkomenspositie en woonsituatie van zelfstandig wonende huurders in de sociale voorraad in het werkgebied van Rentree. Van alle huurders is bijna driekwart een één- of tweepersoonshuishouden. Daarnaast heeft ongeveer een derde van de huurders de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt. Het aantal eenoudergezinnen en gezinnen is relatief beperkt, namelijk 25%.



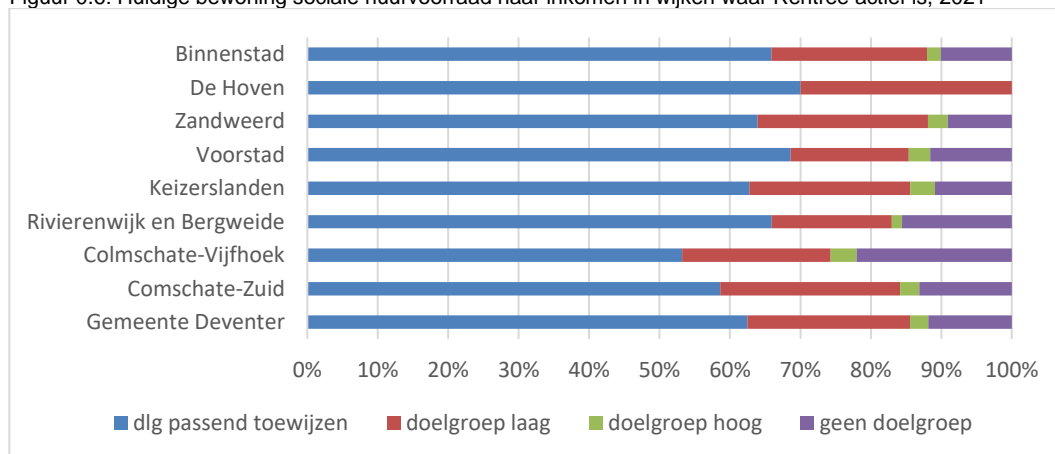
Figuur 0.5: Huidige bewoning sociale huurvoorraad naar huishoudenstype in wijken waar Rentree actief is, 2021



Bron: Lokale monitor Wonen, 2023

De inkomensverdeling naar wijk ziet er als volgt uit. Naar schatting heeft 85% een inkomen tot de sociale huurgrens laag en 65% behoort tot de doelgroep passend toewijzen. Het aandeel huishoudens die niet tot de doelgroep behoort is relatief klein. Naar schatting gaat om ruim 10% van de huurders.

Figuur 0.6: Huidige bewoning sociale huurvoorraad naar inkomen in wijken waar Rentree actief is, 2021



Bron: Lokale monitor Wonen, 2023

Ontwikkeling verhuringen

- Gemiddeld wordt 73% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep en 22% aan de secundaire doelgroep.
- Gemiddeld ging 51% van de verhuringen aan iemand in de leeftijd 30 t/m 54 jaar en 21% naar iemand van 23 t/m 29 jaar. Het aantal toewijzingen aan jongeren tot 23 jaar is zeer beperkt.
- De gemiddelde inschrijfduur lag in 2023 op 8,8 jaar en de gemiddelde zoekduur op 1,2 jaar. De gemiddelde zoekduur van de primaire doelgroep is iets hoger dan van de secundaire doelgroep.

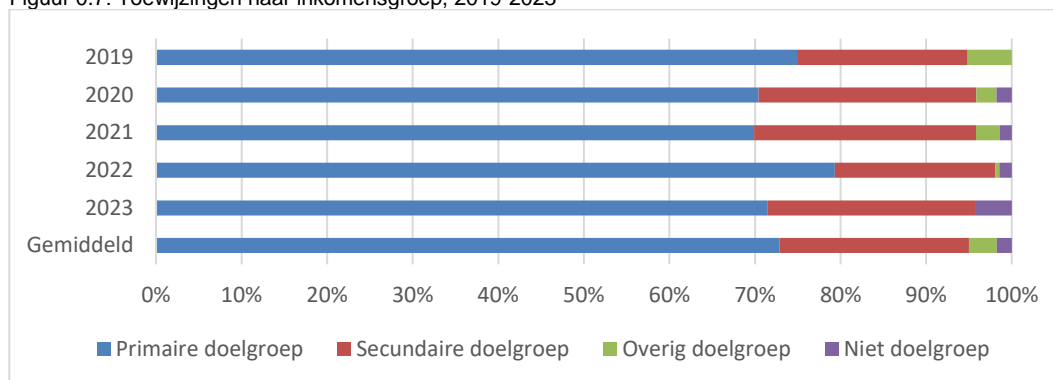


Tabel 0.1: Toewijzingen naar inkomensgroep, 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Primaire doelgroep	248	119	151	165	100
Secundaire doelgroep	66	43	56	39	34
Overig doelgroep	17	4	6	1	
Niet doelgroep		3	3	3	6
Eindtotaal	331	169	216	208	140

Bron: Woonkeus, 2023

Figuur 0.7: Toewijzingen naar inkomensgroep, 2019-2023



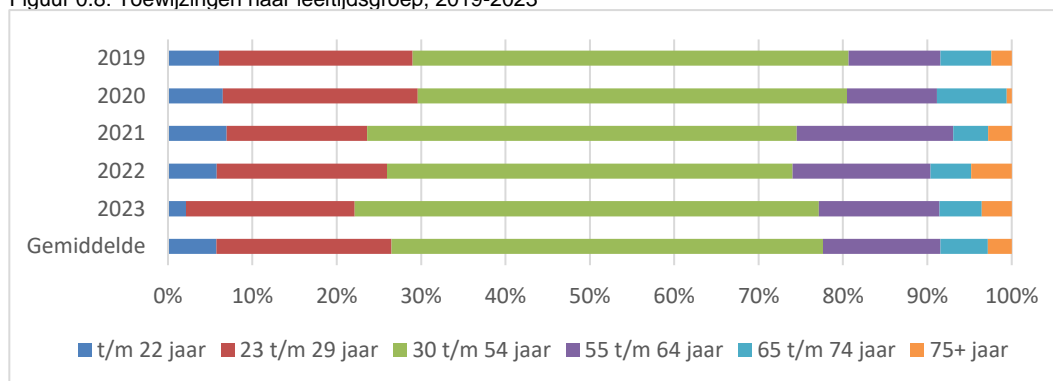
Bron: Woonkeus, 2023

Tabel 0.2: Toewijzingen naar leeftijdsklasse, 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
t/m 22 jaar	20	11	15	12	3
23 t/m 29 jaar	76	39	36	42	28
30 t/m 54 jaar	171	86	110	100	77
55 t/m 64 jaar	36	18	40	34	20
65 t/m 74 jaar	20	14	9	10	7
75 jaar en ouder	8	1	6	10	5
Eindtotaal	331	169	216	208	140

Bron: Woonkeus, 2023

Figuur 0.8: Toewijzingen naar leeftijdsgroep, 2019-2023



Bron: Woonkeus, 2023



Tabel 0.3: Gemiddelde inschrijftijd (jaren) naar inkomensgroep, 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Primaire doelgroep	7,0	6,7	9,1	7,2	8,5
Secundaire doelgroep	9,0	8,6	10,0	10,5	8,4
Overig doelgroep	9,1	13,5	10,3	14,5	-
Niet doelgroep	-	1,5	-	17,4	14,6
Eindtotaal	7,6	7,4	9,4	8,1	8,8

Bron: Woonkeus, 2023

Tabel 0.4: Gemiddelde inschrijftijd (jaren) naar leeftijdsklasse, 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
t/m 22 jaar	1,6	1,5	2,6	1,4	1,9
23 t/m 29 jaar	5,2	5,8	5,5	5,1	4,8
30 t/m 54 jaar	8,1	8,4	10,8	9,2	8,8
55 t/m 64 jaar	8,5	8,6	11,5	8,5	11,5
65 t/m 74 jaar	14,9	9,3	13,2	10,8	7,9
75 jaar en ouder	14,0	3,5	7,5	12,2	23,6
Eindtotaal	7,6	7,4	9,4	8,1	8,8

Bron: Woonkeus, 2023

Tabel 0.5: Gemiddelde zoekduur (jaren) naar inkomensgroep

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Primaire doelgroep	1,1	1,1	1,0	1,3	1,2
2. Secundaire doelgroep	1,2	0,6	1,3	1,0	1,0
3. Overig doelgroep	0,8	1,6	1,5	0,1	-
4. Niet doelgroep	-	0,1	0,3	0,4	2,1
Eindtotaal	1,1	1,0	1,1	1,2	1,2

Bron: Woonkeus, 2023

Tabel 0.6: Gemiddelde zoekduur (jaren) naar leeftijdsklasse

	2019	2020	2021	2022	2023
1. t/m 22 jaar	0,9	1,1	1,0	0,7	0,6
2. 23 t/m 29 jaar	1,2	1,0	1,4	1,4	1,2
3. 30 t/m 54 jaar	1,2	1,0	1,1	1,4	1,3
4. 55 t/m 64 jaar	1,1	1,5	0,8	0,8	1,1
5. 65 t/m 74 jaar	0,5	0,6	1,2	0,7	0,4
6. 75 jaar en ouder	0,5	0,2	1,6	0,4	1,0
Eindtotaal	1,1	1,0	1,1	1,2	1,2

Bron: Woonkeus, 2023



Bijlage: Scenario-uitwerking

In dit hoofdstuk werken we de effecten van twee scenario's uit en brengen we de effecten hiervan in beeld. Deze effecten zijn vergeleken met het huidige huurbeleid. Het gaat om de volgende scenario's:

- Scenario 1: streefhuurpercentage verlagen naar 75%
- Scenario 2: invoegen extra grens tussen kwaliteitskortingsgrens en 1^e aftoppingsgrens
- Scenario 3: verhuren op aftoppingsgrens, daarna doorgroeien tot 95% maximale huurprijs

Scenario 1: streefhuurpercentage verlagen naar 75%

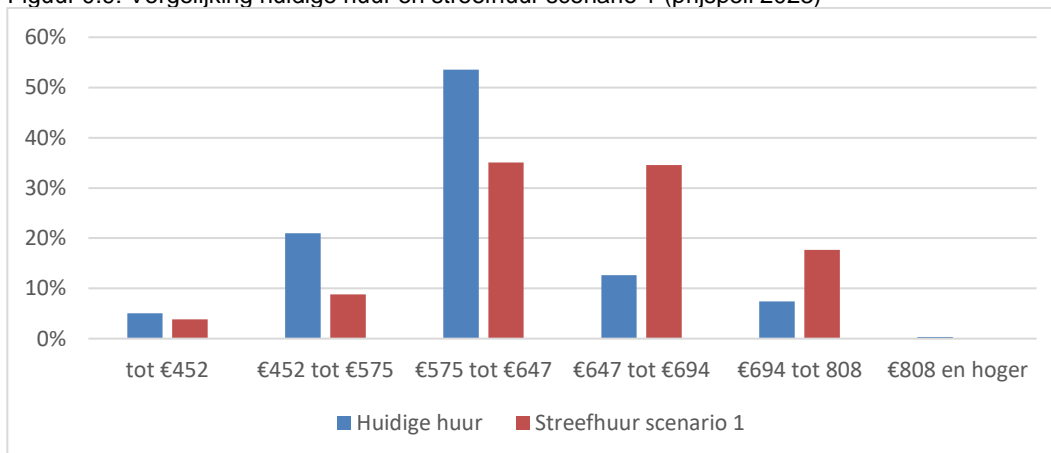
Toelichting methodiek

In de huidige systematiek is het uitgangspunt de huurprijs wordt bepaald door uit te gaan van 95% van de maximaal redelijke huur. Vervolgens wordt er afgetopt op de huurprijsgrenzen. In de praktijk betekent dit dat de meeste woningen worden afgetopt. Een lager streefhuurpercentage zou zorgen voor een betere spreiding onder de aftoppingsgrenzen. Het uitgangspunt in dit scenario is het streefhuurpercentage van de DAEB-woningen verlagen naar 75%. Om de gewenste huurprijsopbouw te bereiken worden op een vergelijkbare wijze een aantal woningen afgetopt op de huurprijsgrens, zoals nu het geval is.

Effect uitwerking scenario op de voorraad

De streefhuuropbouw van het huidige huurbeleid ziet er als volgt uit. Hieruit maken we op dat het aantal woningen dat moet worden afgetopt om tot de gewenste streefhuuropbouw te komen lager ligt bij een streefhuurpercentage van 75%. In totaal gaat het om 1.858 woningen die worden afgetopt ten opzichte van 3.454 woningen nu.

Figuur 0.9: Vergelijking huidige huur en streefhuur scenario 1 (prijsspeil 2023)



Het gemiddelde streefhuurpercentage komt na mutatie op 72% per VHE te liggen.



Scenario 2: invoegen extra grens tussen kwal.kortingsgrens en 1^e aftoppingrens

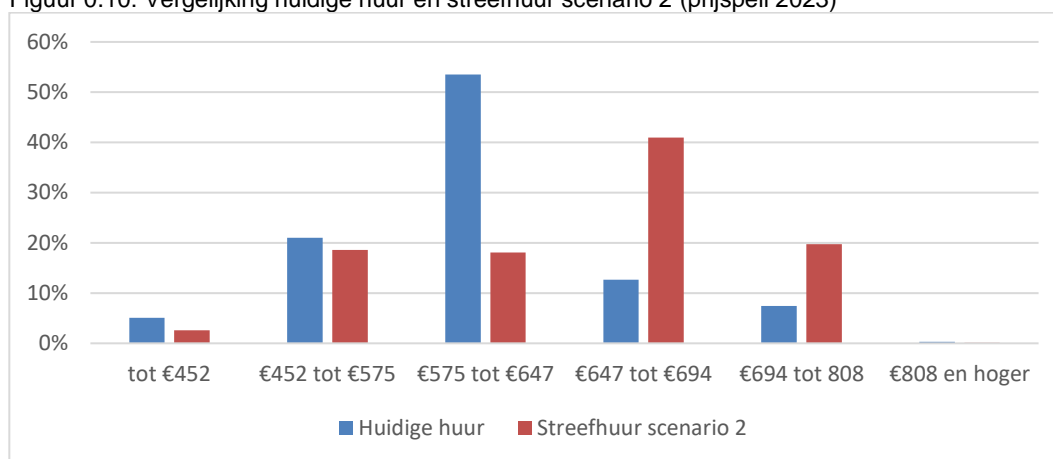
Toelichting methodiek

In dit scenario toppen we de huurprijzen af op de gewenste huurprijsklassen, waarbij we een extra knip leggen bij € 575. Dit doen we op basis van het aantal WWS-punten. Op deze manier blijft de relatie tussen prijs en kwaliteit geborgd. In dit scenario is de woningvoorraad ingedeeld in zes huurprijzen. Bij mutatie is er veel minder differentiatie binnen de huurprijsgrenzen. Dit is alleen het geval als de grens van 95% maximaal redelijk lager ligt dan de huurprijsgrens.

Effect uitwerking scenario op de voorraad

De streefhuuropbouw van het huidige huurbeleid ziet er naar woningtype als volgt uit. Hieruit maken we op dat er een evenwichtige verdeling is van de huurprijsklassen naar woningtype.

Figuur 0.10: Vergelijking huidige huur en streefhuur scenario 2 (prijspeil 2023)



Het gemiddelde streefhuurpercentage komt op na mutatie 74% per VHE te liggen.



Scenario 3: verhuren op aftoppingsgrens, daarna doorgroeien tot 95% maximale huurprijs

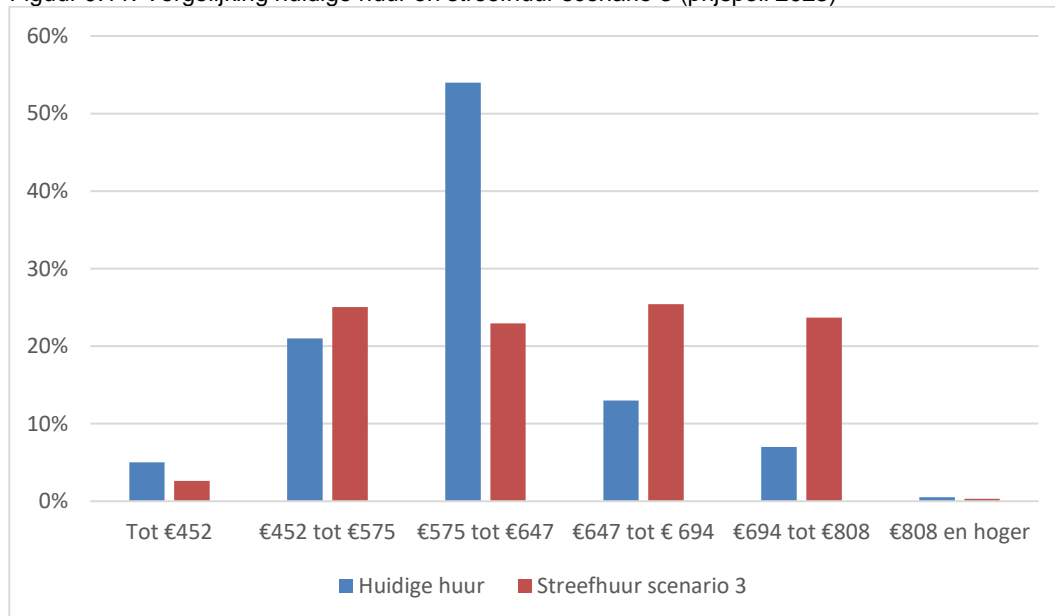
Toelichting methodiek

In dit scenario toppen we de huurprijzen af op de gewenste huurprijsklassen, maar alleen bij toewijzing. Na toewijzing worden de aftoppingsgrenzen losgelaten en kan de woning in theorie doorgroeien tot 95% van de maximale huurprijs. Op deze manier is de relatie tussen prijs en kwaliteit het beste geborgd en voldoen we aan de regels voor het passend toewijzen en afspraken binnen Woonkeus.

Effect uitwerking scenario op de voorraad

De streefhuuropbouw van het huidige huurbeleid ziet er naar woningtype als volgt uit. Hieruit maken we op dat er een evenwichtige verdeling is van de huurprijsklassen naar woningtype op moment van toewijzen en dat er in de loop der tijd toegegroeid wordt naar een betere match tussen prijs en kwaliteit.

Figuur 0.11: Vergelijking huidige huur en streefhuur scenario 3 (prijspeil 2023)



Het gemiddelde streefhuurpercentage komt na mutatie op 85% per VHE te liggen.



Duidelijk is dat elk van de scenario's een verschillend effect hebben op de gewenste huurprijsopbouw, de betaalbaarheid, optimalisatie van de huuropbrengsten en de uitlegbaarheid. In de onderstaande tabel zijn de conclusies ten aanzien van deze thema's samengevat.

	Huidig huurbeleid	Scenario 1: Streefhuur percentage verlagen naar 75%	Scenario 2: invoegen extra grens tussen kwal. kortingsgrens en 1 ^e aftoppinggrens	Scenario 3: Verhuren op aftoppingsgrens, doorgroeien tot 95% max.
Gem. streefhuur- percentage	75%	72%	74%	85%
Gem. huuropbrengst per VHE per maand (na 100% mutatie)	€ 705	€ 674	€ 691	€ 720
Huuropbrengst totaal per maand (na 100% mutatie)	€ 2.638.000	€ 2.519.000	€ 2.583.000	€ 3.001.250
Effect gewenste huurprijsopbouw	Sluit aan bij gewenste huurprijsopbouw	Sluit aan bij gewenste huurprijsopbouw	Sluit aan bij gewenste huurprijsopbouw	Sluit aan bij gewenste streefhuuropbouw, maar alleen op het moment van toewijzen.
Effect op betaalbaarheid huurders	De gemiddelde huurprijs is gereguleerd. Dit is minder gunstig voor de betaalbaarheid van de huurders dan de scenario 1, maar gunstiger dan scenario 3.	De gemiddelde huurprijs is het laagst. Dit is het meest gunstig voor de betaalbaarheid van huurders, maar het minst gunstig voor de huurinkomsten.	De gemiddelde huurprijs is vergelijkbaar met het huidige huurbeleid.	De gemiddelde huurprijs is hier verreweg het hoogst (na 100% mutatie) en daarmee het minst gunstig voor de betaalbaarheid van de huurders.
Effect optimalisatie huurinkomsten	De huurinkomsten zijn in dit scenario hoger dan scenario 1 en 2, maar lager dan scenario 3.	De gemiddelde huuropbrengst per woning is het laagst en daarmee ook de totale huurinkomsten	De gemiddelde huuropbrengst is iets lager dan in het huidige beleid.	De gemiddelde huuropbrengst is hoger dan het huidige beleid en alle andere scenario's.
Kwaliteit komt tot uitdrukking in prijs	De relatie tussen prijs en kwaliteit is geborgd. Wel is het zo dat relatief veel woningen worden afgetopt op de prijsgrens.	De relatie tussen prijs en kwaliteit is geborgd. Er worden minder woningen afgetopt op de prijsgrens.	De relatie tussen prijs en kwaliteit is geborgd. Wel is het zo dat relatief veel woningen worden afgetopt op de prijsgrens.	De relatie tussen prijs en kwaliteit komt met dit scenario het meest naar voren. Woningen worden alleen bij toewijzing nog afgetopt en kunnen daarna doorgroeien tot 95% van de maximale huurprijs o.b.v. de WWS- punten.
Aantal afgetopte woningen	3.454 (92%)	1.858 (50%)	3.535 (95%)	100%, enkel op moment van toewijzing
Beleid is eenduidig en uitlegbaar	Het huidige beleid is eenvoudig, eenduidig en uitlegbaar.	Het huurbeleid in scenario 1 is evenals het huidige beleid, eenvoudig, eenduidig en uitlegbaar.	Het huurbeleid in scenario 2 is evenals het huidige beleid, eenvoudig, eenduidig en uitlegbaar.	Het huurbeleid in scenario 3 is evenals het huidige beleid, eenvoudig, eenduidig en uitlegbaar.



