

HUURBELEID MET OOG VOOR DE HUURDERS

Het streven naar betaalbare huren

Het actualiseren van het huurbeleid staat bij alle corporaties jaarlijks op de agenda en moet aansluiten bij verschillende doelstellingen. Naast bedrijfsmatige overwegingen gaat het er hier met name om dat de prijsstelling aansluit op de bestedingsruimte van de huurders. In andere woorden: verschillende doelgroepen moeten passend kunnen wonen.

Er zijn vele modellen waarmee de bedrijfsmatige consequenties van het huurbeleid kunnen worden doorgerekend. Daar waar het gaat om de doelstellingen van betaalbaarheid zijn er vaak minder harde cijfers voorhanden. In.Fact.Research kan op dit vlak – snel en tegen lage kosten – wel de benodigde houvast bieden. We bieden een goede, cijfermatige onderbouwing, die helpt bij het streven naar draagvlak voor het huurbeleid bij bewoners, wethouders en andere lokaal betrokkenen.

In.Fact.Research biedt twee modules om het gewenste inzicht te bieden in:

1. de samenstelling en ontwikkeling van de huurderspopulatie;
2. de bestedingsruimte en betaalarisico's van de huurderspopulatie.

De samenstelling en ontwikkeling van de huurders

Met ons [Lokaal Combinatiemodel](#) kunnen we voor elke gemeente inzicht bieden in de huurderspopulatie in het bezit van de lokale corporaties. Daarbij maken we standaard onderscheid naar leeftijd, huishoudentype én inkomensgroep. Ook geven we aan hoe deze populatie zich in de toekomst – bij een gelijke beleidscontext – zal gaan ontwikkelen. In onze standaardanalyses sluiten we hierbij aan bij de Pearl-prognose van het CBS / PBL waar het gaat om de demografische ontwikkelingen, en bij het CPB waar het gaat om de verwachte economische ontwikkelingen.

Het inzicht in de verwachte ontwikkeling van de huurderspopulatie is van groot belang, want het huurbeleid wordt niet alleen opgesteld voor vandaag en morgen. Op de langere termijn moet er voldoende aanbod worden gecreëerd voor de verschillende doelgroepen.

Kosten standaardtabel

In bijgaande tabel staat een voorbeeld van de standaardtabel die wij per gemeente kunnen opstellen. De kosten voor het aanleveren van deze basistabel bedragen € 600 per gemeente (excl. btw). Er zijn diverse

De omvang en samenstelling van een huurderspopulatie in 2019 en 2030

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden- inkomens	hogere inkomens	totaal	
2019	< 23 jaar	20	20	10	0	50
	23 tot 65 jaar alleenstaand	440	670	110	40	1.260
	23 tot 65 jaar tweepersoons	120	80	130	220	550
	65+ alleenstaand	520	700	50	20	1.290
	65+ tweepersoons	560	250	130	50	990
	gezin	350	140	90	220	800
	eenoudergezin	200	130	40	50	420
totaal	2.220	1.990	550	590	5.350	
2030	< 23 jaar	20	20	10	0	50
	23 tot 65 jaar alleenstaand	360	560	90	30	1.040
	23 tot 65 jaar tweepersoons	90	60	100	170	420
	65+ alleenstaand	540	800	50	20	1.410
	65+ tweepersoons	490	240	120	50	900
	gezin	320	140	80	190	730
	eenoudergezin	190	140	40	50	420
totaal	2.010	1.970	490	520	4.990	
2019-2030	< 23 jaar	0	0	0	0	0
	23 tot 65 jaar alleenstaand	-80	-110	-20	-10	-220
	23 tot 65 jaar tweepersoons	-30	-20	-30	-50	-130
	65+ alleenstaand	20	100	0	0	120
	65+ tweepersoons	-70	-10	-10	0	-90
	gezin	-30	0	-10	-30	-70
	eenoudergezin	-10	10	0	0	0
totaal	-210	-20	-60	-70	-360	

mogelijkheden voor maatwerk, zoals het apart onderscheiden van de huurders van uw corporatie en/of het onderscheiden van andere doelgroepen. Op verzoek leveren we hiervoor een offerte aan.

Bestedingsruimte en betaalrisico's

Op basis van het Lokaal Combinatiemodel bieden we inzicht in:

1. De actuele woon- en huurlasten van huurders;
2. De bestedingsruimte van huurders voor woon- en huurlasten;
3. De omvang en samenstelling van de huurders met een betaalrisico.

Actuele woon- en huurlasten

De woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit de huur maar ook uit andere componenten, zoals de kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeenten en het waterschap. Het is van belang om dit inzichtelijk te maken, want te vaak wordt het huurbeleid gezien als het enige instrument om de betaalbaarheid te borgen. Om deze reden brengen we niet alleen de huurprijzen in beeld, maar ook lokale heffingen (van belang voor het gesprek met de gemeente) en de energielasten (van belang voor het verduurzamingsbeleid). We geven aan welk percentage van het besteedbaar inkomen huurders uitgeven aan de huur, de huur-

quote, en aan de totale woonlasten, de woonquote. In bijgaande tabel staat een voorbeeld weergegeven. De quotes voorzien we van een landelijke referentie om

Woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van huurders, in medianen

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	middeninkomens	hogere inkomens	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 295	€ 425	€ 430	€ 540	€ 300
gas en elektriciteit	€ 115	€ 95	€ 95	€ 135	€ 105
lokale belastingen en water	€ 55	€ 55	€ 55	€ 75	€ 55
totaal netto woonlasten	€ 480	€ 595	€ 580	€ 765	€ 475
besteedbaar inkomen	€ 1.360	€ 1.735	€ 2.265	€ 3.535	€ 1.315
woonquote	35%	33%	25%	21%	35%
huurquote	22%	24%	17%	15%	23%
energiequote	8%	5%	4%	4%	8%
belastingquote	4%	3%	3%	2%	4%

te kunnen beoordelen of ze relatief hoog of laag zijn.

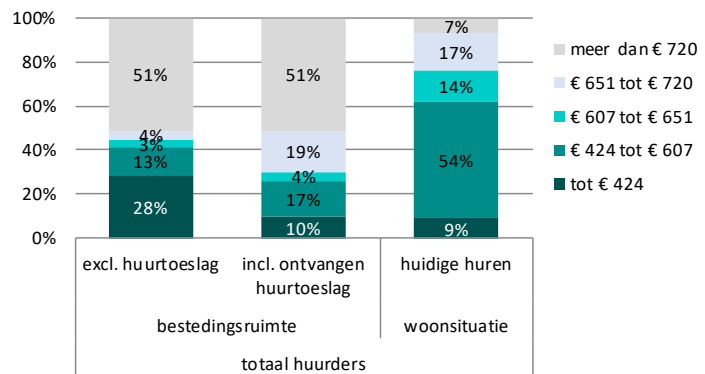
Bestedingsruimte van huurders

Onder de 'bestedingsruimte voor woonlasten' verstaan we het besteedbare inkomen van de huurders minus de kosten voor noodzakelijke uitgaven aan primair levensonderhoud. De bestedingsruimte is afhankelijk van diverse factoren, zoals het inkomen, het huishoudens-type en de uitgaven aan primair levensonderhoud. Bijvoorbeeld een eenpersoonshuishouden heeft minder uitgaven aan boodschappen en kleding dan een gezin en kan hierdoor (bij een gelijk huishoudensinkomen) meer besteden aan woonlasten. Voor het bepalen van de noodzakelijke uitgaven per huishoudens-type maken we gebruik van referentiecijfers van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Standaard rekenen we met de minimale uitgaven (de basisbedragen), maar als u vindt dat huurders (bijvoorbeeld) ook op vakantie zouden moeten kunnen, dan houden we daar rekening mee.

Als we het voor woonlasten beschikbare inkomen verminderen met energielasten en lokale heffingen, ontstaat zicht op de bestedingsruimte voor de huur. Uiteraard houden we daarbij rekening met de huurtoeslag.

De bestedingsruimte voor de huur zetten we af tegen de huidige huurprijzen. In bijgaande figuur staat een voorbeeld weergegeven, waaruit bijvoorbeeld blijkt dat 28% van de huurders – zonder ondersteuning van de huurtoeslag – niet meer dan € 424 aan de huur kan betalen. Op verzoek kunnen we ook het streefhuurbeleid bij de analyse betrekken, of beleidseffecten doorrekenen op de betaalbaarheid van het wonen (bijvoorbeeld op het vlak van duurzaamheid).

De opbouw van de bestedingsruimte van huurders voor de huur, afgezet tegen de huurprijs die men werkelijk betaalt



We maken daarnaast inzichtelijk welke groepen zijn aangewezen op de goedkope delen van de voorraad. Wat is de huishoudenssamenstelling van de groep die (exclusief huurtoeslag) niet meer dan € 424 aan de huur kan besteden?

Dergelijke analyses maken inzichtelijk of er, gezien vanuit de bestedingsruimte van de huurders, ruimte is voor huurverhoging en zo ja in welke mate en segmenten.

Huurders met een betaalisico

Als huurders onvoldoende bestedingsruimte hebben om de huidige woonlasten te kunnen betalen, is er sprake van een betaalisico. In deze situatie komt men immers volgens gangbare normen maandelijks te kort. We gaan in op de omvang en samenstelling van de huurders met een betaalisico, naar inkomensgroep en huishoudens-type. Overigens uit een betaalisico zich in de praktijk lang niet altijd in huurachterstanden, vaak betaalt men eerst de huur en bespaart vervolgens op andere uitgaven.

Omvang huurders met een betaalisico

	totaal huurders	met betaalisico	
		abs.	perc.
primaire doelgroep	18.000	6.900	38%
secundaire doelgroep	6.700	500	7%
middeninkomens	1.300	0	0%
hogere inkomens	1.100	0	0%
totaal	29.400	7.400	25%

Kosten standaardtabellen

De kosten voor het aanleveren van de basistabellen en -figuur uit de module bestedingsruimte en betaalisico's bedragen € 1.200 per gemeente (exclusief btw). Er zijn diverse mogelijkheden voor maatwerk, zoals het apart onderscheiden van de huurders van uw corporatie en/of het onderscheiden van andere doelgroepen. Op verzoek leveren we hiervoor een offerte aan.

Standaard analyse of lokaal maatwerk

Met beide modules samen heeft u de basisinformatie in handen om het huurbeleid nader te onderbouwen. We voorzien de tabellen standaard van een beknopte leeswijzer. De kosten van de complete set bedragen € 1.800 exclusief btw per gemeente. Indien uw werkgebied bestaat uit meerdere gemeenten, kan een korting op de setprijs worden verleend. We kunnen

de complete set snel (binnen enkele weken) aanleveren. Op verzoek kunnen we de tabellen-set voorzien van een beknopte inhoudelijke analyse.

Het is ook mogelijk om de analyses nog verder toe te spitsten op de lokale situatie, door:

- Het woningbezit en de huurders van uw corporatie te onderscheiden.
- Aan te sluiten op een lokale demografische prognose, zoals die van een provincie.
- Specifieke doelgroepen en/of segmenten te onderscheiden (vaak wordt in huurbeleid onderscheid gemaakt tussen grondgebonden/appartement).
- Uit te gaan van andere peiljaren (standaard zijn de jaren 2019 en 2030).

Ook zijn verdiepende analyses mogelijk, zoals:

- Effectverkenningen duurzaamheidsmaatregelen.
- Het bepalen van de benodigde omvang en samenstelling van het bezit ten behoeve van het strategisch voorraadbeleid.

Als maatwerk is gewenst gaan we daarover graag met u in gesprek, en stellen we in overleg een offerte op. Ook kunnen we via onze partners – zoals Circusvis – procesmatige ondersteuning bieden.

Meer informatie bij Marlies van der Vlugt (marlies.vander.vlugt@infact.eu) of Johan van Iersel (johan.van.iersel@infact.eu).