

Huurbeleid niet-sociale huurwoningen

1. Inleiding: context en achtergrond

Naast sociale huurwoningen verhuurt WoonInvest niet-sociale huurwoningen. 16% van alle woningen van WoonInvest wordt niet-sociaal verhuurd, vooral in Den Haag hebben wij deze vrije sector woningen. Sociale huurwoningen zijn woningen die verhuurd worden met een sociaal huurcontract, met een huurprijs die maximaal de liberalisatiegrens is. Niet-sociale huurwoningen worden verhuurd met een vrije sector contract, de huurprijs hiervan ligt boven de liberalisatiegrens. Huurders van deze woningen kunnen geen huurtoeslag krijgen, en hebben een te hoog inkomen om een sociale huurwoning te huren. Niet-sociale woningen noemen wij ook niet-DAEB, middenhuur of vrije sector woningen. Hierna wordt in dit beleidsstuk de term vrije sector woning aangehouden.

1.1 De huidige woningmarkt: groot tekort aan betaalbare woningen

In Nederland bestaat een groot tekort aan betaalbare woningen, zowel in de sociale huur als in de vrije sector. De vraag naar woningen is sterk gestegen door bevolkingsgroei, urbanisatie en achterblijvende nieuwbouw, wat leidt tot hoge huurprijzen en lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen en vrije sector woningen.

Woningcorporaties spelen een belangrijke rol in het aanbieden van sociale huurwoningen, maar zijn door de Woningwet van 2015 beperkt in hun commerciële activiteiten, waaronder de verhuur van vrije sector woningen (niet-DAEB). Vrije sector woningen van woningcorporaties vallen buiten de sociale huurgrens en zijn bedoeld voor middeninkomens die te veel verdienen voor sociale huur, maar moeite hebben om een betaalbare koopwoning te vinden.

1.2 Het segment vrije sector woningen daalde en stijgt weer

Sinds de scheiding van DAEB en niet-DAEB verkopen sommige woningcorporaties juist veel van deze woningen. Ook WoonInvest heeft complexen aangewezen waarvan de woningen die in het segment vrije sector vallen te verkopen. Er is een algemene afname van vrijesector bezit bij woningcorporaties. Binnen het overblijvende bezit groeit de middenhuur. Woningcorporaties proberen steeds meer om betaalbare middenhuur aan te bieden, gezien de krapte in het middensegment van de markt. Er is een grote behoefte aan betaalbare huurwoningen voor middeninkomens.

1.3 Administratieve en financiële scheiding DAEB en niet-DAEB

De scheiding tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB werd ingevoerd in 2015 als onderdeel van de herziene woningwet. DAEB-activiteiten zijn kerntaken van woningcorporaties, zoals het bouwen, verhuren en onderhouden van sociale huurwoningen voor mensen met lage inkomens. Deze activiteiten vallen onder strikte regels en worden gesubsidieerd of ondersteund door de overheid. Zo stelt het ministerie van BZK regelmatig subsidies en andere regelingen beschikbaar om de uitvoering van woningbeleid mogelijk te maken, en kunnen woningcorporaties onder strikte voorwaarden staatssteun krijgen via leningen tegen gunstige voorwaarden.

Niet-DAEB-activiteiten zijn commerciële of marktgerichte activiteiten, zoals de verhuur van woningen in het duurdere segment, verkoop van woningen of projecten buiten de sociale sector. Deze activiteiten vinden plaats zonder overheidssteun.

Door deze scheiding wordt duidelijk welke middelen worden gebruikt voor sociale woningbouw (DAEB) en welke voor commerciële activiteiten (niet-DAEB). Hierdoor wordt voorkomen dat overheidsgeld bedoeld voor sociale huurwoningen wordt ingezet voor commerciële doeleinden. Woningcorporaties mogen inkomsten uit niet-DAEB-activiteiten niet inzetten voor DAEB-activiteiten. Woningcorporaties moeten hun DAEB en niet-DAEB-activiteiten financieel en administratief gescheiden houden. Er zijn echter wel enkele uitzonderingen mogelijk, waarbij de toezichthouder kan toestaan dat een deel van de winst uit niet-DAEB-activiteiten onder bepaalde voorwaarden naar DAEB-activiteiten gaat, bijvoorbeeld wanneer dit in het belang is van de volkshuisvesting. Dit gebeurt echter onder strenge voorwaarden en onder toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).

1.4 Nieuwe wetgeving: Wet betaalbare huur in 2024

Door de komst van de Wet betaalbare huur in 2024 is het belangrijk dat wij, naast een huurbeleid voor sociale huurwoningen, ook een huurbeleid hebben voor onze niet-sociale huurwoningen.

Voor de komst van de Wet betaalbare huur verhuurden wij alle niet-sociale huurwoningen voor een huurprijs van 120% van de maximale huurprijs, deze is gebaseerd op het aantal WWS-punten. Ook onze niet-sociale huurwoningen hebben WWS-punten en kennen hierdoor een maximale huur. Door de komst van de Wet betaalbare huur mogen wij nog maar 100% van de maximale huur berekenen bij woningen met maximaal 186 WWS-punten bij mutatie. Bij woningen die muteren met meer dan 186 WWS-punten mogen wij meer vragen dan de maximale huur volgens de WWS-punten en zijn wij vrij om een huurprijs te bepalen. Er geldt geen maximale huurprijs. Wij vinden dat deze huurprijs wel in verhouding moet staan tot de woning, de woonomgeving en vooral de verhuurbaarheid.

Door de wet betaalbare huur zijn er voor woningcorporaties de volgende gevolgen:

1. Maximale huurprijsgrenzen: hierdoor worden de huren lager (van 120% naar 100% bij mutatie), en dit vermindert inkomsten.
2. Huurprijsregulering: de jaarlijkse huurstijging wordt beperkt, en dit vermindert inkomsten.
3. Afspraken over nieuwbouw en verduurzaming: dit leidt tot een verhoogde investeringsdruk, middelen moeten efficiënt ingezet worden terwijl de inkomsten beperkt worden door de huurprijsgrenzen.
4. Veranderende doelgroep: door de komst van middeninkomen woningen heeft dit invloed op het toewijzingsbeleid en strategie voor nieuwbouw. De middeninkomens huren op dit moment (2024) een vrije sector woning met een huurprijs van 120% van de maximale huurprijs, bij mutatie komt in een middenhuur woning daadwerkelijk de middenhuur doelgroep te wonen.
5. Balans tussen sociale en middenhuur: nieuwe reguleringen middenhuur kunnen ertoe leiden dat corporaties zich meer gaan richten op sociale huurwoningen, waar hun kernopdracht ligt.

Samengevat dwingt de wet ons om meer te focussen op betaalbaarheid, wat leidt tot minder flexibiliteit in huurprijsbeleid en een grotere druk op het bouwen en verduurzamen van woningen. We moeten voldoen aan de nieuwe regels terwijl we financieel gezond willen blijven.

2. Het belang van niet-sociale huurwoningen voor WoonInvest

Niet-sociale huurwoningen zijn belangrijk voor WoonInvest om deze redenen:

- Financiële stabiliteit: wij ontvangen hogere huurinkomsten uit niet-sociale huurwoningen dan uit sociale huurwoningen. Dit helpt om de inkomsten te diversifiëren en financiële stabiliteit te creëren.
- Verduurzaming en innovatie: niet-sociale huurwoningen bieden vaak meer mogelijkheden voor investeringen in duurzaamheid en innovaties, omdat de huurders doorgaans meer bereid zijn om te betalen voor extra voorzieningen zoals energiezuinige woningen.
- Doorstroming creëren: door het aanbieden van niet-DAEB-huurwoningen kunnen wij bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Huurders die beter in staat zijn om een hogere huur te betalen, kunnen doorstromen naar deze woningen, waardoor sociale huurwoningen vrijkomen voor mensen met lagere inkomens. Deze doelstelling verwachten wij weinig waar te maken, de middeninkomen huurder blijft zitten in de sociale huurwoning. Wij zullen met diverse partners kijken hoe wij dit kunnen stimuleren.
- Gemengde wijken: het verhuren van zowel sociale als niet-sociale huurwoningen kan bijdragen aan de ontwikkeling van gemengde wijken. Dit kan zorgen voor een betere sociale cohesie, omdat er verschillende inkomensgroepen in dezelfde wijk wonen, wat segregatie kan verminderen. Het is echter belangrijk te benadrukken dat gemengde wijken alleen een deel van de oplossing zijn. Sociale inclusie en het aanpakken van oorzaken van uitsluiting en segregatie op het gebied van inkomen, werk en inkomen zijn eveneens cruciaal.
- Bevorderen van zelfredzaamheid: door huurders meer keuze te geven tussen sociale en niet-sociale huurwoningen, kunnen wij huurders helpen om een stap richting zelfstandigheid te zetten, vooral als hun inkomen en levenssituatie verbeteren. Wij zullen met diverse partners kijken hoe wij dit kunnen stimuleren.

Oftewel, het belangrijkste in het verhuren van niet-sociale huurwoningen is dat het ons de ruimte geeft om financieel gezonder te worden en tegelijkertijd de maatschappelijke taak van het aanbieden van betaalbare woningen voort te zetten.

3. Doel van het beleid

Net als het huurbeleid sociale huurwoningen willen we een huurbeleid niet-sociale huurwoningen dat duidelijk en goed uitlegbaar is. En goed implementeerbaar in onze systemen.

3.1 De doelstellingen van ons huurbeleid sociale huurwoningen zijn allebei ook deels toepasbaar op onze niet-sociale huurwoningen

Bij het huurbeleid sociale huurwoningen wordt uitgegaan van diversiteit in huurprijzen, en de totale woonlasten van huurders. Door de komst van de Wet betaalbare huur is er een nieuwe doelgroep bijgekomen: de middenhuur. Dit geeft meer diversiteit. De totale woonlasten in niet-sociale huurwoningen komen deels terug in de puntentelling van het energielabel. Heeft een woning een goed energielabel dan heeft deze woning meer WWS-punten, en dus een hogere maximale huur.

3.2 De huurgrenzen van doelgroepen zijn niet toepasbaar

Waar we bij het huurbeleid sociale huurwoningen de huurprijzen hanteren gelijk aan de grenzen van de doelgroepen, kunnen wij dit niet bij de twee 'nieuwe' doelgroepen: middenhuur en vrije

sector. Dit omdat wij uit moeten gaan van 100% van de maximale huur behorende bij een aantal punten van een woning. Als wij een vast bedrag hanteren dan wordt dit het bedrag van de grens bij de minste punten, namelijk 144 punten. Hierdoor missen wij inkomsten als de punten hoger zijn. Wel veranderen wij de doelgroep naam vrije sector in de twee doelgroep namen middenhuur en vrije sector in ons systeem.

3.3 Specifieke doelstellingen voor huurbeleid niet-sociale huurwoningen

In hoofdstuk 2 hebben wij het belang voor WoonInvest van niet-DAEB woningen al uitgeschreven. Er zitten voor ons voordelen aan niet-DAEB bezit, ook is er veel vraag naar deze woningen. De specifieke doelstellingen voor huurbeleid van niet-sociale huurwoningen is vooral het genereren van financiële stabiliteit en onze maatschappelijke taak van het aanbieden van betaalbare woningen voort te kunnen. Daarnaast kan het in het in mindere mate bijdragen aan doorstroming en gemengde wijken door diversiteit in huurprijzen zoveel mogelijk binnen een complex, buurt of wijk.

Wij verwachten dat de markt minder bereid is om te bouwen voor deze doelgroep, de huur levert minder op dan voorheen. Hierin moet dus nog wat geregeld worden. Er zijn al succesvolle projecten waarbij een marktpartij samen met gemeenten en woningcorporaties duurzame middenhuur woningen realiseert (De Mix in Utrecht, De Caai in Eindhoven).

3.4 Twee doelgroepen: middenhuur en vrije sector

Bij niet-sociale huurwoningen is sprake van twee doelgroepen: middenhuur of vrije sector.

9;0;7.Middenhuur;766> .maximale.huur.bij.700.t-m.742punten

Met de wet Betaalbare huur gelden de WWS-punten niet alleen voor woningen tot en met 143 punten (sociale huur) ook voor woningen vanaf 144 tot en met 186 punten. Deze laatste groep zijn 'middenhuur' woningen. Deze woningen worden na mutatie verhuurd voor 100% van de punten. Dus stel een woning heeft 170 punten, dan mogen wij na mutatie deze woning verhuren voor de maximale huur behorende bij deze 170 punten.

Woningen die maximaal 3 punten onder de 187 punten hebben, bekijken wij of wij deze kunnen verbeteren waardoor er de punten boven 186 uit komen en wij deze woning kunnen verhuren als vrijesectorwoning.

9;0;8.Vrijesector.woningen;786> .van.maximale.huur.bij.743of.meer.punten

Woningen boven 186 punten verhuren wij voor 120% van de maximale huur behorende bij die punten. Wij hebben gekeken of wij 120% verantwoord konden verhogen, dat is niet mogelijk. Op dit moment bieden wij bij enkele woningtypes deze vrije sector woning al meerdere keren aan, omdat niet iedereen interesse hierin heeft. Dit is meer een uitzondering dus verwachten wij dat 120% van de maximale huurprijs voldoende en meteen maximaal is om deze woningen snel te kunnen verhuren. En hierdoor te zorgen voor differentiatie in huurprijzen en mogelijk later ook in doorstroming.

4. Risicoanalyse

Potentiële risico's:

- Bij enkele woningtypen duurt het langer dan gemiddeld voordat de woning verhuurd is omdat de huurprijs hoger ligt, namelijk 120% van de maximale huur.

- De doelgroep is mondig, zij eisen meer kwaliteit in/aan/van de woning en dit leveren wij niet altijd. Dit risico kunnen wij verminderen door bij mutatie een aanpassing te doen, zoals meer keukenkastjes of langer aanrechtblad. Of het aanbrengen van thermostatische kranen en inbouwapparatuur bij keuken en badkamer. Wij plaatsen geen gouden kranen. Wij zorgen ervoor dat de aanpassing leidt tot verhoging van de huur en niet via servicekosten.
- Wij hebben een makelaar nodig om bepaalde woningen te verhuren, zodat de woning op Funda komt. Hierdoor duurt de verhuring langer, en is deze licht duurder. De makelaar rekent €50,- per plaatsing op Funda.

5. Evaluatie en monitoring: hoe en wanneer

Wij voegen het huurbeleid sociale huurwoningen samen met dit huurbeleid. Samen met het huurbeleid sociale huurwoningen evalueren wij jaarlijks dit beleid. Hierbij kijken wij naar:

- De verhuurbaarheid: hoe vaak moeten wij de woning aanbieden voordat deze verhuurd wordt.
- Is de verdeling middenhuur en vrije sector goed, passen de woningen onder deze doelgroepen.
- Wat zijn de financiële inkomsten van middenhuur en vrije sector en waar gebruiken wij deze inkomsten voor.
- Voldoet dit beleid aan de doelstellingen: financiële stabiliteit, diversiteit en doorstroming.