



Huurbeleid Lefier 2021 - 2023

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Leeswijzer	3
3. Uitgangspunten huurbeleid.....	4
4. Analyse	5
4.1 Overwegingen.....	5
4.2 Vraag-/aanbodontwikkeling	5
4.3 Maatregelen nieuw huurbeleid	6
4.4 Doelstelling	7
4.5 Financiële impact.....	8
5. Huurbeleid 2021-2023	9
5.1 Hoe wordt de huurprijs van een woning bepaald?	9
5.2 Huuraanpassing zittende huurders.....	9
5.3 Grafische weergave huurbeleid.....	10
6. Maatwerk en relatie met andere beleidsvelden.....	11
7. Monitoring en evaluatie	12
8. Afspraken Convenant & hardheidsclausule	13
Begrippenlijst	14
Bijlagen.....	15
Bijlage 1: Ontwikkeling vraag aanbod per gemeente	16
Bijlage 2: Verdeling per huurprijsklasse per gemeente aangepast huurbeleid	18
Bijlage 3 Financiële ontwikkeling aangepast huurbeleid t.o.v. begroting	20

1. Inleiding

In 2018 is het huidige huurbeleid voor zelfstandige eenheden ingevoerd. Conform afspraak hebben we, samen met de huurdersorganisaties, na ruim een jaar een evaluatie uitgevoerd. Als belangrijkste uitkomst hebben we daarin vastgesteld dat:

- er een zorg is over de betaalbaarheid van onze woningen op de lange termijn, mede door het toevoegen van kwaliteit aan de woningvoorraad;
- het huurbeleid niet eenvoudig uitlegbaar & uitvoerbaar is. Dit komt met name door het hanteren van op- en afslagen op het streefhuurpercentage o.b.v. de (veranderende) WOZ-waarden en het energielabel;
- het sturen op de woonquote geen eenvoudige opgave is voor ons als woningcorporatie. Op een aantal zaken hebben we geen directe invloed. Denk hierbij aan de keuze van een woningzoekende om een bepaalde woning te huren of aan de stijging van de energielasten en verandering in het inkomen;
- er nieuwe wetgeving is waardoor de afspraken uit het Convenant niet meer zondermeer zijn uit te voeren.

Dit is de aanleiding geweest om ons huurbeleid te herijken. Bij dit proces zijn de huurdersorganisaties nadrukkelijk betrokken geweest. Deze memo beschrijft het aangepaste huurbeleid.

2. Leeswijzer

In dit beleidsdocument wordt in hoofdstuk 3 allereerst ingegaan op de gezamenlijk vastgestelde uitgangspunten van het huurbeleid. Dit vormt de basis waarop het huurbeleid is gebaseerd. Om een optimale balans te vinden tussen deze uitgangspunten is in hoofdstuk 4 de onderliggende analyse uitgewerkt, waar onder andere gekeken wordt naar de vraag- en aanbodontwikkeling, de toegepaste maatregelen, doelstellingen en financiële impact. Het aangepaste huurbeleid wordt in hoofdstuk 5 samenvattend uiteengezet. Dit geeft duidelijk weer hoe de huurprijs berekend wordt en hoe de huur zich voor zittende huurders ontwikkelt. Omdat niet alle ontwikkelingen te voorzien en op te lossen zijn met het huurbeleid wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan op maatwerk dat eventueel toegepast kan worden. Daarnaast houden we met een jaarlijkse evaluatie de vinger aan de pols om ook tijdig bij te kunnen sturen indien nodig. Zowel Lefier als de huurdersorganisaties kunnen daarbij een beroep doen op de hardheidsclausule indien het huurbeleid onevenredig negatieve consequenties heeft. In hoofdstuk 7 en 8 zijn de evaluatie en clausule nader uiteengezet.

3. Uitgangspunten huurbeleid

Het in deze memo beschreven huurbeleid is gebaseerd op een viertal uitgangspunten. Het doel van het huurbeleid is om zoveel mogelijk te voldoen aan elk van de uitgangspunten. Hierbij zoeken we naar de optimale balans tussen deze uitgangspunten. Hieronder zijn ze weergegeven.

De betaalbaarheid blijft nu en op de lange termijn gewaarborgd voor onze doelgroepen

Dit betekent dat we nu en in de toekomst in elke gemeente voldoende woningen beschikbaar willen hebben in elke huurprijsklasse (goedkoop, betaalbaar laag, betaalbaar hoog en duur). Op basis van periodiek woningbehoefteonderzoek stellen we de vraag per huurprijsklasse op de lange termijn vast op basis van inkomensontwikkelingen. Het huurbeleid is erop gericht het aanbod van woningen hier zoveel mogelijk op aan te laten sluiten.

Er is een duidelijke relatie tussen prijs en kwaliteit

Bij een woning met een hogere kwaliteit, is de huurprijs hoger dan een woning met een lage kwaliteit. We hanteren een eenduidige en objectieve manier om de relatie tussen prijs en kwaliteit weer te geven. De kwaliteit van een woning wordt bepaald door het woningwaarderingssysteem (WWS). Het WWS bestaat op hoofdlijnen uit vier onderdelen; oppervlakte, interieur, WOZ en energie. Deze verschillende onderdelen worden weergegeven in punten en gezamenlijk bepalen deze punten de maximale huurprijs van een woning.

Het huurbeleid is uitvoerbaar én uitlegbaar

Het huurbeleid moet eenvoudig en efficiënt door onze medewerkers uit te voeren zijn en duidelijk uitlegbaar zijn voor onze medewerkers, huurders en onze huurdersorganisaties

Met uitvoerbaarheid bedoelen we dat het huurbeleid eenvoudig en efficiënt door onze medewerkers uit te voeren moet zijn. Denk hierbij aan de implementatie, het beheer en het wijzigingen van de huurprijs bij de jaarlijkse huurverhoging, na een mutatie of woningverbetering. Met uitlegbaarheid bedoelen we dat het huurbeleid begrijpelijk en navolgbaar is. Het werken met het WWS en een duidelijke relatie tussen prijs en kwaliteit komt ten goede aan de uitlegbaarheid.

De investeringscapaciteit blijft intact

De totale huursom blijft groot genoeg om de geplande investeringen te kunnen realiseren. Het ijkpunt hierbij is de bestaande investeringscapaciteit zoals vastgelegd in de meerjarenbegroting. We hanteren hiervoor 1 januari 2021 als peildatum.

4. Analyse

Dit hoofdstuk beschrijft de uitkomsten van de analyse. Het doel van de analyse is het komen tot een nieuw huurbeleid die het meeste recht doet aan de uitgangspunten zoals ze in hoofdstuk 3 zijn beschreven. Het begint met de overwegingen. Vervolgens wordt er een toelichting gegeven op de vraag-/aanbodontwikkeling. Het hoofdstuk sluit af met een paragraaf waarin wordt beschreven hoe de uitkomsten van de analyse worden vertaald naar nieuw huurbeleid.

4.1 Overwegingen

Bij het formuleren van het huurbeleid is gezocht naar een optimale balans tussen de hierboven genoemde uitgangspunten. Dat is geen eenvoudige opgave, omdat de uitgangspunten met elkaar kunnen conflicteren. De volgende overwegingen liggen ten grondslag aan het huurbeleid:

- In samenspraak met de huurdersorganisaties is vastgesteld dat betaalbaarheid het bovenliggende uitgangspunt is. We willen nu en op de lange termijn de betaalbaarheid voor al onze doelgroepen borgen. Concreet betekent dit dat we toetsen of we de komende 10 jaar in elke gemeente voldoende woningen beschikbaar hebben in elke huurprijsklasse. We bepalen dit op basis van de demografische ontwikkeling van de doelgroep naar inkomen en huishoudsamenstelling. We baseren ons hierbij op de inkomens- en toewijzingsgrenzen die worden gebruikt voor de huurtoeslag.
- Vervolgens is het intact houden van de investeringscapaciteit een belangrijk uitgangspunt. Wanneer blijkt dat er een tekort aan woningen is in een bepaalde huurprijsklasse, is het gericht aftoppen van de huurprijs een effectieve maatregel. Om het verlies aan huurinkomsten als gevolg daarvan te compenseren kan het generieke streefhuurpercentage naar boven worden bijgesteld.
- Vanuit het uitgangspunt prijs-kwaliteit en uitlegbaarheid werken we met één streefhuurpercentage voor alle woningen, waarbij de kwaliteit gebaseerd is op het WWS. We willen zoveel mogelijk recht doen aan dit uitgangspunt, maar niet ten koste van de betaalbaarheid op lange termijn.
- Bij de jaarlijkse huurverhoging gaan we uit van gedifferentieerde huurverhoging op individueel niveau. De differentiatie is gebaseerd op basis van de afstand van de huidige huur ten opzichte van de streefhuur.

4.2 Vraag-/aanbodontwikkeling

Om een uitspraak te kunnen doen over de betaalbaarheid op lange termijn is het van belang om een methodiek vast te stellen waarmee we de vraagontwikkeling formuleren. We zetten dit vervolgens af tegen de ontwikkeling van onze woningvoorraad. Op basis daarvan formuleren we de doelstelling voor de omvang per huurprijsklasse, per gemeente. Die moet zodanig zijn dat vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar aansluiten. Hieronder worden deze onderdelen toegelicht.

Vraagontwikkeling

Zoals gesteld bepalen we de vraag op basis van de demografische ontwikkeling van onze doelgroep naar inkomen en huishoudsamenstelling en baseren we ons hierbij op de inkomensgrenzen van de huurtoeslag en de toewijzingsgrenzen voor de sociale huursector. Tabel 1 laat zien hoe de vertaling is gemaakt van de (geprognosticeerde) omvang van onze doelgroep naar de vraag naar woningen in de verschillende huurprijsklassen. De onderverdeling van de secundaire doelgroep naar huurprijsklassen is gemaakt op basis van de toewijzingscijfers van 2018/2019.

Inkomensklasse	Inkomensgrenzen	Huurprijsklasse verdeling	Huurprijsklasse
Sociale minima	Bijstandsniveau	Goedkoop	≤ € 432,51
Primaire doelgroep 1/2 persoons	> Bijstandsniveau tot €23.225/ €31.550	Betaalbaar laag	> €423,51 - ≤ €619,01
Primaire doelgroep 3+ persoons	> Bijstandsniveau tot €31.550	Betaalbaar hoog	> €619,01- ≤ €663,41
Secundaire doelgroep 1/2 persoons	€23.225/ €31.550 tot €39.055	25% goedkoop 50% betaalbaar laag 12,5% betaalbaar hoog 12,5% duur	
Secundaire doelgroep 3+ persoons	€31.550 tot €39.055	5% goedkoop 35% betaalbaar laag 25% betaalbaar hoog 35% duur	
Middeninkomens	€39.055 – €49.915	Duur	> €663,41 - ≤ €737,14

Tabel 1 Verdeling inkomensklassen naar huurprijsklasse

*Inkomensgrenzen en huurprijsklassen zijn op basis van prijspeil 2020 en worden jaarlijks geïndexeerd

Aanbodontwikkeling

De ontwikkeling van onze woningvoorraad is gebaseerd op kwantitatieve ontwikkeling, zoals opgenomen in de portefeuillestrategie. Het betreft hier de DAEB-woningen (excl. studentenportefeuille). Daarnaast is ons investeringsprogramma voor de komende vijf jaar hierin opgenomen. Voor de jaren erna, jaar 6 t/m 10, is de ontwikkeling gebaseerd op de geprognosticeerde investeringen uit de portefeuillestrategie. We houden rekening met een gemiddeld mutatiepercentage van 9%.

Voor de ontwikkeling van het aanbod en de spreiding per gemeente wordt onder andere bij het maken van de prestatieafspraken, de portefeuillestrategie en wijkvisies periodiek het gesprek met huurdersorganisaties gevoerd.

4.3 Maatregelen nieuw huurbeleid

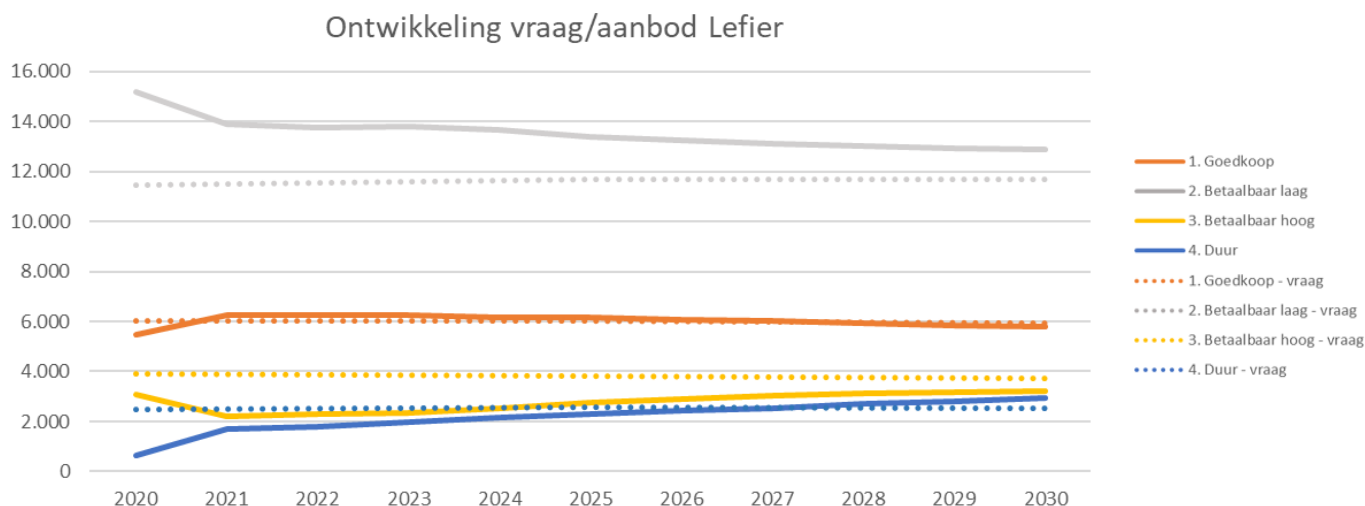
Wanneer we uitgaan van het huidige huurbeleid, blijkt dat we een tekort aan woningen in de huurprijsklasse goedkoop hebben (zie bijlage 1). Om voldoende woningen in elke huurprijsklasse beschikbaar te hebben nemen we daarom de volgende maatregelen:

- De woningen met maximaal 126 WWS-punten toppen we na mutatie af op de kwaliteitskortingsgrens van € 432,51 (prijspeil 2020). Op basis van actueel bezit gaat het om de volgende aantallen woningen:
 - Groningen : 1.347
 - Midden-Groningen : 523
 - Stadskanaal : 415
 - Borger-Odoorn : 90
 - Emmen : 988
- Voor de overige woningen hanteren we een streefhuurpercentage van 71,5%.
- Woningen die op basis van dit streefhuurpercentage een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijspeil 2020) zouden krijgen en we niet bewust in de vrije sector willen verhuren, toppen we na mutatie af op de liberalisatiegrens om ze voor de doelgroep te behouden.
- Als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging stijgt de huursom met maximaal inflatie.

Doordat we aftoppen op de kwaliteits- en liberalisatiegrens houden we voldoende woningen in elke huurprijsklasse beschikbaar. Dit betekent dat wel dat we voor dit deel afbreuk doen aan het uitgangspunt prijs-kwaliteit.

Vraag-/aanbodontwikkeling nieuw huurbeleid

Wanneer we bovengenoemde maatregelen treffen, ontstaat het volgende beeld wat betreft de aansluiting tussen vraag en aanbod.



Grafiek 1 Ontwikkeling van vraag/aanbod voor de gehele portefeuille

Hierin is een correctie te zien ten opzichte van het huidige beleid waardoor vraag en aanbod ook op lange termijn nader op elkaar aansluiten. Binnen de gestelde uitgangspunten doen we hiermee het meest recht om betaalbaarheid voor alle doelgroepen op lange termijn te waarborgen en onze investeringscapaciteit in stand te houden. Het aftoppen doet deels afbreuk aan de verhouding prijs/kwaliteit, maar dit komt ten gunste van de betaalbaarheid.

4.4 Doelstelling

Het resultaat van de genoemde maatregelen is dat we nu en op de lange termijn, in elke gemeente voldoende woningen beschikbaar hebben in elke huurprijsklasse. De verdeling van het bezit in 2030 formuleren we als de doelstelling waar we de komende jaren op zullen sturen. Hiermee komt het sturen op de woonquote als doelstelling te vervallen. Hieronder zijn de huidige situatie en de doelstellingen voor de omvang van elke huurprijsklasse per gemeente weergegeven.

In bijlage 2 zijn meer gedetailleerde tabellen opgenomen.

Doelstelling portefeuilleniveau	2020	2030	Borger-Odoorn	2020	2030
Aantal VHE	24.353	24.835	Aantal VHE	1.151	1.060
1. Goedkoop	23%	23%	1. Goedkoop	22%	16%
2. Betaalbaar laag	62%	52%	2. Betaalbaar laag	56%	41%
3. Betaalbaar hoog	13%	13%	3. Betaalbaar hoog	21%	28%
4. Duur	3%	12%	4. Duur	1%	15%

Emmen	2020	2030	Groningen	2020	2030
Aantal VHE	9.126	9.164	Aantal VHE	5.888	6.643
1. Goedkoop	22%	21%	1. Goedkoop	24%	30%
2. Betaalbaar laag	62%	53%	2. Betaalbaar laag	60%	46%
3. Betaalbaar hoog	14%	15%	3. Betaalbaar hoog	12%	10%
4. Duur	2%	11%	4. Duur	4%	13%

Midden-Groningen	2020	2030	Stadskanaal	2020	2030
Aantal VHE	4.448	4.292	Aantal VHE	3.740	3.548
1. Goedkoop	23%	22%	1. Goedkoop	21%	19%
2. Betaalbaar laag	69%	56%	2. Betaalbaar laag	62%	58%
3. Betaalbaar hoog	5%	10%	3. Betaalbaar hoog	16%	13%
4. Duur	3%	12%	4. Duur	2%	10%

Tabel 2 Doelstelling ontwikkeling verdeling bezit per huurprijsklasse

4.5 Financiële impact

De financiële impact van de genoemde maatregelen is minimaal. Doordat er huurprijzen worden afgetopt en tegelijkertijd het streefhuurpercentage wordt verhoogd (van afgerond 71% naar 71,5%) blijft de streefhuursom ongewijzigd ten opzichte van de meerjarenbegroting. Dit betekent dat op deze manier de voorgestelde maatregelen budgettair neutraal uitgevoerd kunnen worden.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen waarin de gevolgen van deze maatregelen ten opzichte van de meerjarenbegroting worden weergegeven.

5. Huurbeleid 2021-2023

In dit hoofdstuk wordt samenvattend nog eens weergegeven hoe het huurbeleid eruitziet. De eerste paragraaf beschrijft de methodiek waarmee de huurprijs van een woning wordt bepaald. In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op de huuraanpassing bij zittende huurders. In de laatste paragraaf is grafisch weergegeven hoe het nieuwe huurbeleid eruitziet.

5.1 Hoe wordt de huurprijs van een woning bepaald?

De uitkomsten van het vorige hoofdstuk leidt tot een huurbeleid dat is gebaseerd op de volgende criteria:

- De kwaliteit van een woning wordt gebaseerd op het WWS.
- De woningen met maximaal 126 WWS-punten toppen we na mutatie af op de kwaliteitskortingsgrens van € 432,51 (prijspeil 2020).
- Voor de overige woningen hanteren we een streefhuurpercentage van 71,5%.
- Woningen die op basis van dit streefhuurpercentage een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijspeil 2020) zouden krijgen en we niet bewust in de vrije sector willen verhuren, toppen we na mutatie af op de liberalisatiegrens om ze voor de doelgroep te behouden.
- Als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging stijgt de huursom met maximaal inflatie.

5.2 Huuraanpassing zittende huurders

In het kader van dit huurbeleid zijn er twee momenten waarop de huurprijs bij zittende huurders aangepast wordt. Dat is bij de jaarlijkse huurverhoging en na woningverbetering.

Jaarlijkse huurverhoging

Bij de huurprijsaanpassing per 1 juli van elk jaar stijgt de huursom met maximaal inflatie.

Voor de huurverhoging op woningniveau wordt gedifferentieerd op basis van de afstand van de streefhuur. Hiervoor is onderstaande staffel van toepassing.

Afstand streefhuur	Huurverhoging	Aantal woningen per klasse 2020
< 92,5%	Inflatie + opslag	7.725
92,5% - 100%	Inflatie	10.646
> 100%	Geen verhoging	5.982

Tabel 3 Staffel gedifferentieerde huurverhoging

Dit betekent dat indien men een streefhuur heeft hoger dan het basispercentage van 71,5% er geen huurverhoging plaatsvindt tot men op streefhuur zit. De huurders die op minder van 92,5% van het basispercentage zitten, oftewel lager dan 66%, krijgen een opslag om sneller richting de streefhuur te groeien. In 2021 is deze opslag in wettelijk vastgesteld op maximaal 1% boven inflatie. De overige huurders krijgen een inflatievolgende huurverhoging.

Huurbeleid bij verbeteringen

In een eerder stadium is afgesproken om de vergoedingentabel van Aedes en de Woonbond te hanteren na woningverbetering. Dat betekent dat na woningverbetering, die leidt tot een verbeterd energielabel, een huurverhoging wordt doorgevoerd. De huurverhoging zal niet hoger zijn dan de gemiddelde besparing op de energielasten door de verbetering. In de meest voorkomende gevallen zal de huurverhoging ook deels worden gecompenseerd in een hogere huurtoeslag. Huurders betalen nooit een dubbele huurverhoging. Indien er naast een huurverhoging op basis van de vergoedingentabel al separate afspraken zijn gemaakt omtrent een huurverhoging na verbetering, bijvoorbeeld over de vergoeding per zonnepaneel, wordt dit deel uitgezonderd van de huurverhoging na woningverbetering.

Bij NOM-projecten brengen we, conform vastgesteld beleid, een EPV-vergoeding in rekening.

5.3 Grafische weergave huurbeleid

Hieronder is samenvattend weergegeven hoe het huurbeleid 2021-2023 eruitziet.

Uitgangspunten:

- Betaalbaarheid nu en op de lange termijn waarborgen.
- Duidelijke relatie tussen prijs en kwaliteit.
- Uitvoerbaar en uitlegbaar.
- Investeringscapaciteit blijft intact.

Betaalbaarheid

- Aftopping op huurprijsklasse goedkoop.
- Streefhuurpercentage van 71,5% voor de overige woningen.
- Aftopping op liberalisatiegrens.
- Huurverhoging na woningverbetering o.b.v. vergoedingentabel van Aedes/ Woonbond.
- EPV-vergoeding bij NOM-projecten.

Kwaliteit

- De kwaliteit van de woning wordt gebaseerd op het WWS.

Scope:

- Zelfstandige huurwoningen in de DAEB-portefeuille (excl. studentenportefeuille).
- Looptijd 2021 – 2023.

Huursom

- De huursom stijgt als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli gemiddeld met niet meer dan inflatie.
- Differentiatie op individueel niveau bij de jaarlijkse huurverhoging.

6. Maatwerk en relatie met andere beleidsvelden

Met dit huurbeleid realiseren we dat we nu en op de lange termijn voldoende woningen beschikbaar hebben in elke huurprijsklasse. En dat op een manier waarbij we zoveel mogelijk recht doen aan de prijs-kwaliteit verhouding, het beleid uitlegbaar & uitvoerbaar is én onze investeringscapaciteit intact blijft. Tegelijkertijd is het geen garantie dat huurders geen betalingsproblemen meer ervaren. Ook zal niet elke huurder in een woning wonen met een huurprijs passend bij het inkomen. Elke woningzoekende maakt immers nog steeds zelf de keuze in welke woning hij/zij gaat wonen. Tevens kan er sprake zijn van inkomensdaling. We kunnen dus niet alleen met het huurbeleid invulling geven aan onze ambities op betaalbaarheid. Daarom blijven we ons ook inzetten op de volgende terreinen:

Voorlichting en preventie

We blijven ons inzetten op voorlichting en preventie en een klantgericht incassoproces. Denk hierbij aan de inzet van de woonlastencalculator, budgettrainingen en de inzet van de voorzieningenwijzer. En ons (nieuwe) klantgerichte incassoproces is erop gericht om betalingsproblemen zoveel mogelijk te voorkomen.

Maatwerk

Wanneer een huurder onverhoopt toch betalingsproblemen ervaart leveren we maatwerk:

- We spreken een passende betalingsregeling af.
- We bieden het gebruik van de voorzieningenwijzer gratis aan.
- We gaan op huisbezoek en brengen samen met onze maatschappelijke partners in kaart welke inkomensondersteuning de gemeente kan leveren.
- Wanneer er sprake is van een forse achterstand kan de huurder via bemiddeling met voorrang een goedkopere woningen toegewezen krijgen.

Woonruimteverdeling

- Bij verhuur toetsen we in het kader van passend toewijzen of de huurprijs past bij het inkomen en wordt de nieuwe bewoners geïnformeerd over andere woonlasten.
- Wanneer we zien dat slagingskansen van bepaalde doelgroepen afnemen dan kunnen we besluiten daarop te interveniëren middels het toewijzingsbeleid. We kunnen op dit moment nog niet inschatten of dit aan de orde is. Dit zal onderdeel zijn van de evaluatie (zie hoofdstuk 6).

Investeringsbeleid

Met ons investeringsbeleid (woningverbetering en nieuwbouw) kunnen we sturen op de omvang en verdeling naar huurprijsklassen van onze woningvoorraad. In de gepresenteerde aanbodontwikkeling (bijlage 1 en 2) zijn onze investeringsplannen integraal meegenomen. In de praktijk blijkt dat woningen die we verbeteren of nieuwbouwen overwegend in de prijsklasse betaalbaar laag of betaalbaar hoog worden verhuurd door de (extra) kwaliteit die wordt toegevoegd. Met de evaluatie houden we een vinger aan de pols en beoordelen we of vraag en aanbod niet (te ver) uiteen gaan lopen. Als dat wel het geval is gaan we met onze huurdersorganisaties in overleg om hierop bij te sturen.

Overige afwijkingen

- Kwetsbare huishoudens zijn vaak aangewezen op de goedkope woningen. Bij onvoldoende draagkracht in wijken kunnen we de instroom van kwetsbare huishoudens beperken door in deze wijken geen of minder woningen te bemiddelen aan bijvoorbeeld uitstromers uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang.
- Bij nieuwbouw kan, door afspraken met gemeente of op basis van (subsidie-)regelingen (zoals de RVV-regeling), de aanvangshuur naar beneden toe worden aangepast of kan voor een bepaalde periode worden afgeweken van het algemene huurbeleid.
- Nieuwbouw levensloopbestendige NOM-eengezinswoningen hebben te veel kwaliteit om tegen het streefhuurpercentage te verhuren zonder dat de huurprijs uitstijgt boven de eerste aftoppingsgrens (betaalbaar laag). De aanvangshuur van deze woningen zal daarom worden afgetopt op de grens van betaalbaar laag conform eerder gemaakte afspraken met de huurdersorganisaties.

7. Monitoring en evaluatie

De looptijd van dit huurbeleid is drie jaar (2021 t/m 2023). Als onderdeel van onze Planning & Control cyclus voeren we elk jaar een omgevingsanalyse uit. Hierbij maken we inzichtelijk welke trend en ontwikkelingen er zijn die eventueel leiden tot aanpassing van beleid. Dat doen we niet elk jaar even uitgebreid, omdat ontwikkelingen op het vlak van bijvoorbeeld demografie en inkomen redelijk stabiel zijn. Eén keer in de drie jaar voeren we een uitgebreide omgevingsanalyse uit op basis van het WoOn-onderzoek. In de jaren ertussen voeren we een 'light versie' uit. In het kader van de monitoring en evaluatie sluiten we aan op deze cyclus. Dat ziet er dan als volgt uit:

➤ Jaar 1 (2021): Invoering huurbeleid.
In 2021 wordt het huurbeleid ingevoerd.

➤ Jaar 2 (2022): Tussenevaluatie.
Eind 2021/begin 2022 maken we een "omgevingsanalyse light". Op basis hiervan bepalen we of er ontwikkelingen zijn, waardoor het huurbeleid moet worden aangepast. Denk hierbij aan bijvoorbeeld nieuwe wetgeving of fundamentele wijziging in de inkomensontwikkeling van onze doelgroep.

➤ Jaar 3 (2023): Eindevaluatie.
In 2022 wordt het nieuwe nationale Woon-onderzoek gepubliceerd. Lefier laat een onderzoeksbureau de vertaling maken naar het werkgebied van Lefier. Deze wordt begin 2023 opgeleverd en bevat inzicht in de nieuwste ontwikkelingen op het vlak van demografie en inkomensontwikkeling in ons werkgebied. Deze gebruiken we om de vraagontwikkeling te actualiseren en af te zetten tegen de ontwikkeling van onze woningvoorraad.

We evalueren het huurbeleid bij de eindevaluatie op de volgende punten:

- Betaalbaarheid lange termijn: ontwikkelt onze woningvoorraad zich nog in lijn met de inkomensontwikkelingen van onze doelgroep? Daarbij wordt gekeken naar:
 - Ontwikkeling voorraad.
 - Ontwikkeling inkomensklassen.
 - Effecten huurtoeslag.
 - Effecten investeringsprogramma.
- Is de ervaring dat het huurbeleid uitvoerbaar én uitlegbaar?
- Is de huursom groot genoeg om de geplande investeringen te kunnen realiseren?
- Zijn er doelgroepen waarbij de slaagkansen zijn afgenomen? We kijken hierbij in elk geval naar meerpersoonshuishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens.
- Wat is het effect van het huurbeleid op de verhuurbaarheid van onze woningen?
- De ontwikkeling van de theoretische woonquote. Dit gebruiken we als een indicatie om te toetsen of vraag en aanbod nog op elkaar aansluiten en woningzoekenden ook in die huurprijsklasse huren die we beleidsmatig aan hen hebben toebedeeld. Berekening vindt plaats op basis van de gedefinieerde inkomensklassen, huishoudsamenstelling en huurprijsklassen. Waar mogelijk wordt data verrijkt of gegenereerd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de toewijzingscijfers vanuit Woningnet en Thuis Kompas.

Wanneer uit de eindevaluatie blijkt dat de betaalbaarheid op lange termijn in het geding komt, door bijvoorbeeld tegenvallende inkomensontwikkelingen of als gevolg van het investeringsbeleid, dan zullen we daar op bijsturen. Dit kunnen we doen door extra woningen af te toppen en/of het algemene streefhuurpercentage naar beneden bij te stellen.

Monitoring bij woningverbeteringen

Om zicht te krijgen op de effecten van de verbetering wordt in gezamenlijkheid een monitoringsvoorstel uitgewerkt. Dit voorstel behelst in elk geval:

- Inzicht in de woonlasten vóór de verbetering.
- Een vrijwillige periodieke monitoring.
- Een opname van de woonlasten 1 jaar na gereedkomen van de verbetering.
- Het vaststellen van het aantal en het percentage huishoudens dat betalingsproblemen heeft ervaren na woningverbetering. Wanneer huishoudens als gevolg van de woningverbetering betalingsproblemen ervaren passen we individueel maatwerk toe via flankerend beleid. Bij de monitoring brengen we in kaart in welke mate het geleverde maatwerk hierbij heeft geholpen.
- Het vaststellen van het aantal en het percentage huishoudens waarvan de woonlasten wel zijn gestegen, maar die geen betalingsproblemen hebben ervaren na woningverbetering.

We geven op projectniveau inzicht in bovenstaande punten. We accepteren de mogelijkheid dat voor een deel van de huishoudens de besparing op gas en elektra lager is dan de huurverhoging conform de vergoedingentabel. Als deze groep Lefier-breed groter is dan 30% zal dat leiden tot aanpassing van de vergoedingentabel door Lefier. In dat geval wordt de vergoedingentabel met terugwerkende kracht aangepast.

Bij het vormgeven van de monitoring wordt gekeken naar de mogelijkheid om aan te sluiten bij lopende initiatieven, zoals energiecoaches en energiedisplays.

Onze gezamenlijke ambitie richt zich op de beperking van de woonlasten van onze huurders. Mochten hierin knelpunten worden ervaren dan treden huurdersorganisaties en Lefier met elkaar in overleg.

8. Afspraken Convenant & hardheidsclausule

Met het vaststellen van dit huurbeleid komen het oude huurbeleid en de afspraken uit Convenant te vervallen.

Indien dit huurbeleid voor de huurders of verhuurder onevenredig negatieve consequenties tot gevolg heeft, dan kunnen zowel de huurdersorganisaties als Lefier een beroep doen op de hardheidsclausule en een verzoek indienen om af te wijken van het huurbeleid. Hieronder vallen ook wets- en stelselwijzigingen die van invloed zijn op de uitgangspunten van het huurbeleid.

Begrippenlijst

Aanvangshuur	De huur waartegen Lefier een woning verhuurt aan een nieuwe bewoner.
Aedes	Branchevereniging van woningcorporaties.
Aftoppingsgrens	De bovengrens van het deel van de huur waarover de huurder 65% huurtoeslag ontvangt. Deze grens is ook bepaald of een woning passend wordt toegewezen.
DAEB-woning	Sociale huurwoning waarvan de verhuur wordt beschouwd als een dienst van algemeen economisch belang, omdat de streefhuur lager is dan de liberalisatiegrens en de verhuur plaatsvindt aan de sociale doelgroep.
Demografische ontwikkelingen	Verwachte veranderingen in de samenstelling van de bevolking als gevolg van geboorte, sterfte, tijdsverloop en migratie.
Financiële ratio's	De criteria die de financiële toezichthouders gebruiken voor de beoordeling van de financiële gezondheid van een corporatie. De belangrijkste zijn Loan to Value (LtV) en Interest Coverage Ratio (ICR)
Geïndexeerd	Aanpassing van de huurprijs vanwege inflatie.
Huurbevrozing	Huurprijs blijft ongewijzigd ten opzichte van het vorige jaar (geen indexatie).
Huurprijsklassen	Segmenten van mogelijke huurprijzen waarbij de onder- en bovengrens wordt bepaald door in de huurtoeslag gebruikte grenzen (kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen, liberalisatiegrens).
Huursom	Het totaal van alle ontvangen huren voor zittende huurders, exclusief huurharmonisatie, woningverbetering of renovatie.
Kwaliteitskortingsgrens	De bovengrens van het deel van de huur waarover de huurder 100% huurtoeslag ontvangt.
Liberalisatiegrens	De huurgrens die bepaalt of een woning een sociale huurwoning is of een vrijesectorwoning.
Mutatie	Wisseling van huurder van een woning.
RVV-subsidies	RVV staat voor Regeling Vermindering Verhuurderheffing en komt er op neer dat de corporatie minder verhuurderheffing hoeft te betalen als ze investeert.
Slagingskans	De kans voor een woningzoekende om binnen een redelijke tijd een passende woning te vinden.
Streefhuren	De streefhuur is de beleidsmatig gewenste huurprijs van de woning.
Vergoedingentabel	De door Woonbond en Aedes overeengekomen bedragen waarmee de huur kan worden verhoogd bij een verbetering van het energielabel
Woningwaarderingstelsel (WWS-punten)	Systeem waarmee de woonkwaliteit in punten kan worden uitgedrukt. Aan dit puntentotaal is een maximaal redelijke huurprijs gekoppeld.
Woonbond	Landelijke belangenbehartiger van huurders.
Woonoppervlakte	Aantal vierkante meters gemeten volgens methodiek WWS.
WOZ-waarde	Inschatting van de (leeg)waarde van een woning door de gemeente.

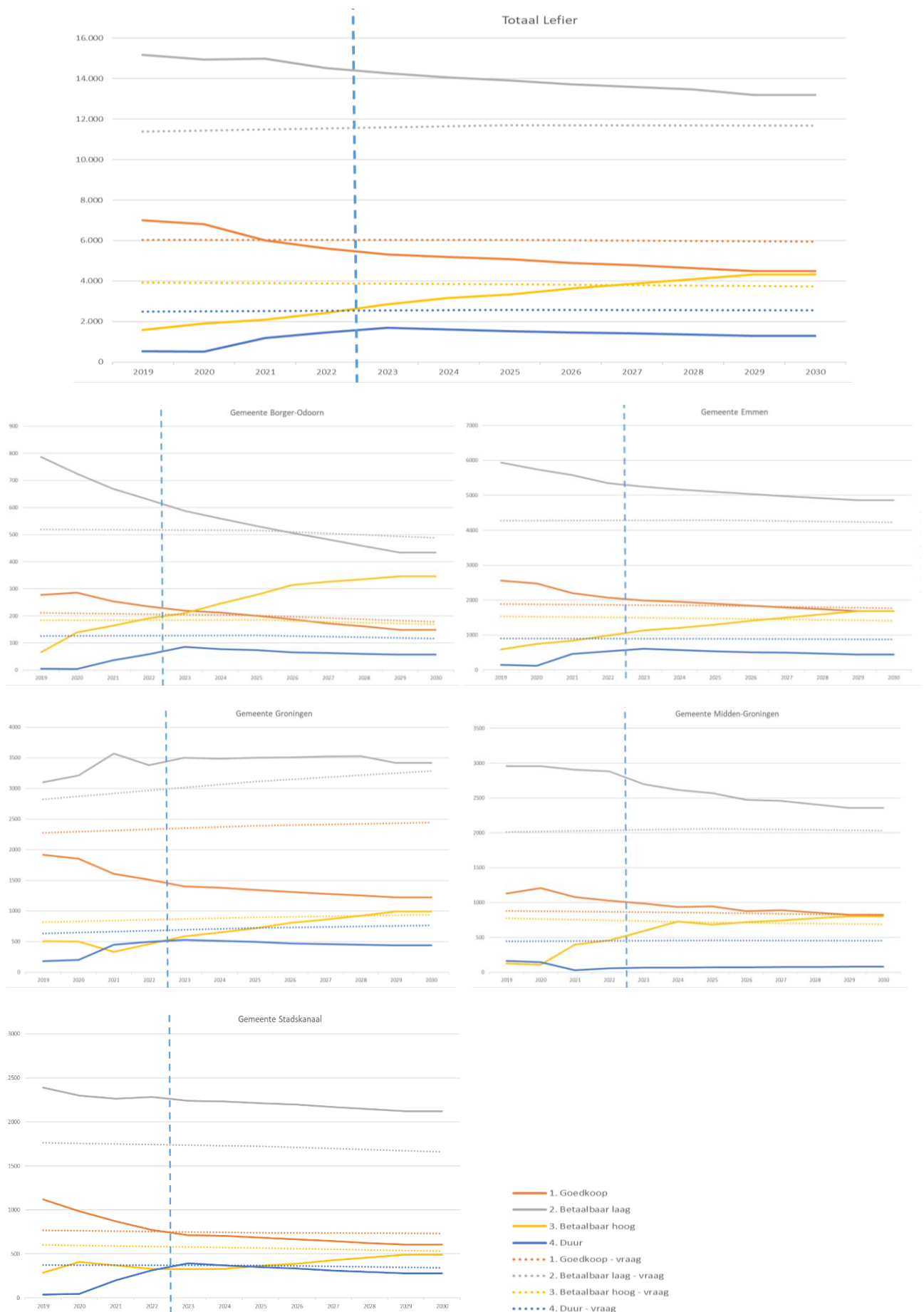
Bijlagen

Bijlage 1: Ontwikkeling vraag aanbod per gemeente

Ontwikkeling o.b.v. aangepast huurbeleid



Ontwikkeling conform huurbeleid 2018



Bijlage 2: Verdeling per huurprijsklasse per gemeente aangepast huurbeleid

Ontwikkeling portefeuille	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aantal VHE	24.353	24.018	24.073	24.363	24.523	24.595	24.647	24.691	24.738	24.782	24.835
1. Goedkoop	5.481	6.246	6.263	6.270	6.172	6.142	6.077	6.015	5.937	5.858	5.789
2. Betaalbaar laag	15.160	13.908	13.748	13.778	13.655	13.366	13.255	13.122	13.000	12.928	12.885
3. Betaalbaar hoog	3.058	2.187	2.292	2.343	2.530	2.769	2.887	3.011	3.111	3.184	3.224
4. Duur	654	1.677	1.770	1.972	2.166	2.318	2.428	2.543	2.690	2.812	2.937
Verdeling procentueel											
1. Goedkoop	23%	26%	26%	26%	25%	25%	25%	24%	24%	24%	23%
2. Betaalbaar laag	62%	58%	57%	57%	56%	54%	54%	53%	53%	52%	52%
3. Betaalbaar hoog	13%	9%	10%	10%	10%	11%	12%	12%	13%	13%	13%
4. Duur	3%	7%	7%	8%	9%	9%	10%	10%	11%	11%	12%

Borger-Odoorn	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aantal VHE	1.151	1.146	1.118	1.091	1.086	1.082	1.078	1.073	1.069	1.064	1.060
1. Goedkoop	257	248	231	224	212	199	193	185	183	177	170
2. Betaalbaar laag	643	650	621	590	564	541	516	488	473	452	432
3. Betaalbaar hoog	244	190	198	197	198	206	221	248	255	281	298
4. Duur	7	58	68	80	112	136	148	152	158	154	160
Verdeling procentueel											
1. Goedkoop	22%	22%	21%	21%	20%	18%	18%	17%	17%	17%	16%
2. Betaalbaar laag	56%	57%	56%	54%	52%	50%	48%	45%	44%	42%	41%
3. Betaalbaar hoog	21%	17%	18%	18%	18%	19%	21%	23%	24%	26%	28%
4. Duur	1%	5%	6%	7%	10%	13%	14%	14%	15%	14%	15%

Emmen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aantal VHE	9.126	9.166	9.180	9.247	9.238	9.228	9.221	9.211	9.202	9.192	9.164
1. Goedkoop	1.990	2.301	2.311	2.283	2.162	2.107	2.071	2.044	2.014	1.969	1.944
2. Betaalbaar laag	5.637	5.259	5.174	5.191	5.197	5.126	5.060	4.980	4.905	4.877	4.820
3. Betaalbaar hoog	1.317	1.039	1.073	1.102	1.134	1.214	1.268	1.321	1.355	1.358	1.356
4. Duur	182	567	622	671	745	781	822	866	928	988	1.044
Verdeling procentueel											
1. Goedkoop	22%	25%	25%	25%	23%	23%	22%	22%	22%	21%	21%
2. Betaalbaar laag	62%	57%	56%	56%	56%	56%	55%	54%	53%	53%	53%
3. Betaalbaar hoog	14%	11%	12%	12%	12%	13%	14%	14%	15%	15%	15%
4. Duur	2%	6%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	10%	11%	11%

Groningen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aantal VHE	5.888	5.596	5.554	5.571	5.913	6.082	6.216	6.324	6.430	6.537	6.643
1. Goedkoop	1.427	1.730	1.770	1.795	1.808	1.863	1.943	1.955	1.976	1.978	2.023
2. Betaalbaar laag	3.504	2.953	2.853	2.826	3.052	3.019	2.933	2.983	3.028	3.074	3.087
3. Betaalbaar hoog	706	352	356	350	351	463	573	602	619	656	678
4. Duur	251	561	575	600	702	737	767	784	807	829	855
Verdeling procentueel											
1. Goedkoop	24%	31%	32%	32%	31%	31%	31%	31%	31%	30%	30%
2. Betaalbaar laag	60%	53%	51%	51%	52%	50%	47%	47%	47%	47%	46%
3. Betaalbaar hoog	12%	6%	6%	6%	6%	8%	9%	10%	10%	10%	10%
4. Duur	4%	10%	10%	11%	12%	12%	12%	12%	13%	13%	13%

Midden-Groningen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aantal VHE	4.448	4.413	4.466	4.416	4.443	4.418	4.394	4.369	4.344	4.319	4.292
1. Goedkoop	1.037	1.074	1.092	1.108	1.114	1.103	1.099	1.070	1.027	979	943
2. Betaalbaar laag	3.048	2.875	2.846	2.731	2.690	2.606	2.540	2.494	2.451	2.429	2.396
3. Betaalbaar hoog	211	218	287	309	333	358	377	397	416	433	440
4. Duur	152	246	241	268	306	351	378	408	450	478	513
Verdeling procentueel											
1. Goedkoop	23%	24%	24%	25%	25%	25%	25%	24%	24%	23%	22%
2. Betaalbaar laag	69%	65%	64%	62%	61%	59%	58%	57%	56%	56%	56%
3. Betaalbaar hoog	5%	5%	6%	7%	7%	8%	9%	9%	10%	10%	10%
4. Duur	3%	6%	5%	6%	7%	8%	9%	9%	10%	11%	12%

Stadskanaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aantal VHE	3.740	3.739	3.738	3.696	3.674	3.651	3.630	3.608	3.586	3.564	3.548
1. Goedkoop	770	853	834	847	821	790	759	740	735	710	689
2. Betaalbaar laag	2.328	2.271	2.281	2.214	2.185	2.160	2.156	2.132	2.097	2.083	2.062
3. Betaalbaar hoog	580	384	384	384	402	418	419	426	429	434	446
4. Duur	62	231	239	251	266	283	296	310	325	337	351
Verdeling procentueel											
1. Goedkoop	21%	23%	22%	23%	22%	22%	21%	21%	20%	20%	19%
2. Betaalbaar laag	62%	61%	61%	60%	59%	59%	59%	59%	58%	58%	58%
3. Betaalbaar hoog	16%	10%	10%	10%	11%	11%	12%	12%	12%	12%	13%
4. Duur	2%	6%	6%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	9%	10%

Bijlage 3 Financiële ontwikkeling aangepast huurbeleid t.o.v. begroting

Lefier	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aangepast huurbeleid										
ICR [min 1,4]	2,2	2,3	2,4	2,4	2,2	2,5	2,7	2,5	2,7	2,7
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	57,9	59,8	60,2	61,0	62,0	62,7	63,2	64,0	64,3	64,1
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	36,3	35,7	35,0	34,0	33,0	32,5	32,2	31,6	32,0	32,3
Beleidswaarde (x € 1.000,-)	€ 1.673.642	€ 1.706.949	€ 1.763.095	€ 1.809.662	€ 1.859.613	€ 1.899.845	€ 1.941.043	€ 1.981.826	€ 2.023.650	€ 2.066.866
Begroting										
ICR [min 1,4]	2,2	2,3	2,4	2,3	2,2	2,4	2,6	2,5	2,6	2,7
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	59,0	60,8	61,2	62,0	63,0	63,7	64,2	64,9	65,2	65,0
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	35,2	34,7	33,9	33,0	32,0	31,5	31,2	30,7	31,0	31,4
Beleidswaarde	€ 1.644.562	€ 1.679.860	€ 1.737.642	€ 1.784.642	€ 1.834.400	€ 1.876.765	€ 1.919.913	€ 1.962.459	€ 2.006.504	€ 2.051.564
Impact voorstel ten opzichte van de begroting										
ICR [min 1,4]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	-1,1	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-0,9	-0,9	-0,9
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	1,1	1,0	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	0,9
Beleidswaarde	€ 29.080	€ 27.089	€ 25.453	€ 25.020	€ 25.213	€ 23.080	€ 21.130	€ 19.367	€ 17.146	€ 15.302

* Normen beleidswaarde op basis van jaarrekening 2019