

Onderweg naar een nieuw huurbeleid

Arnoud Schüller
Maart 2017



Inhoudsopgave nieuw Huurbeleid

- Waarom? Aanleiding
- Wat is het?
- Randvoorwaarden/uitgangspunten
- Hoe?
- Resultaten & waarom deze keuze?

Aanleiding: nieuwe regelgeving

- Nieuwe Woningwet: Binnen sociaal huurprijs tot € 710.
 - 90% van bezit sociaal (huurprijs < € 710)
- Passend toewijzen.
- Wet doorstroming: huursombenadering, inkomensafhankelijke huurverhoging.

Actief matchen van vraag en aanbod,
van huur en inkomen.



Zodat onze huurders *passend en betaalbaar* wonen

- 75% nieuwe verhuringen gaat naar huurtoeslagontvangers
- Minder scheefwoners zowel duur als goedkoop

Prijs-kwaliteit hangt samen met *locatie*.

Zodat we onze huurders meer *variatie* kunnen bieden

- Verschillen in huurprijs en locatie



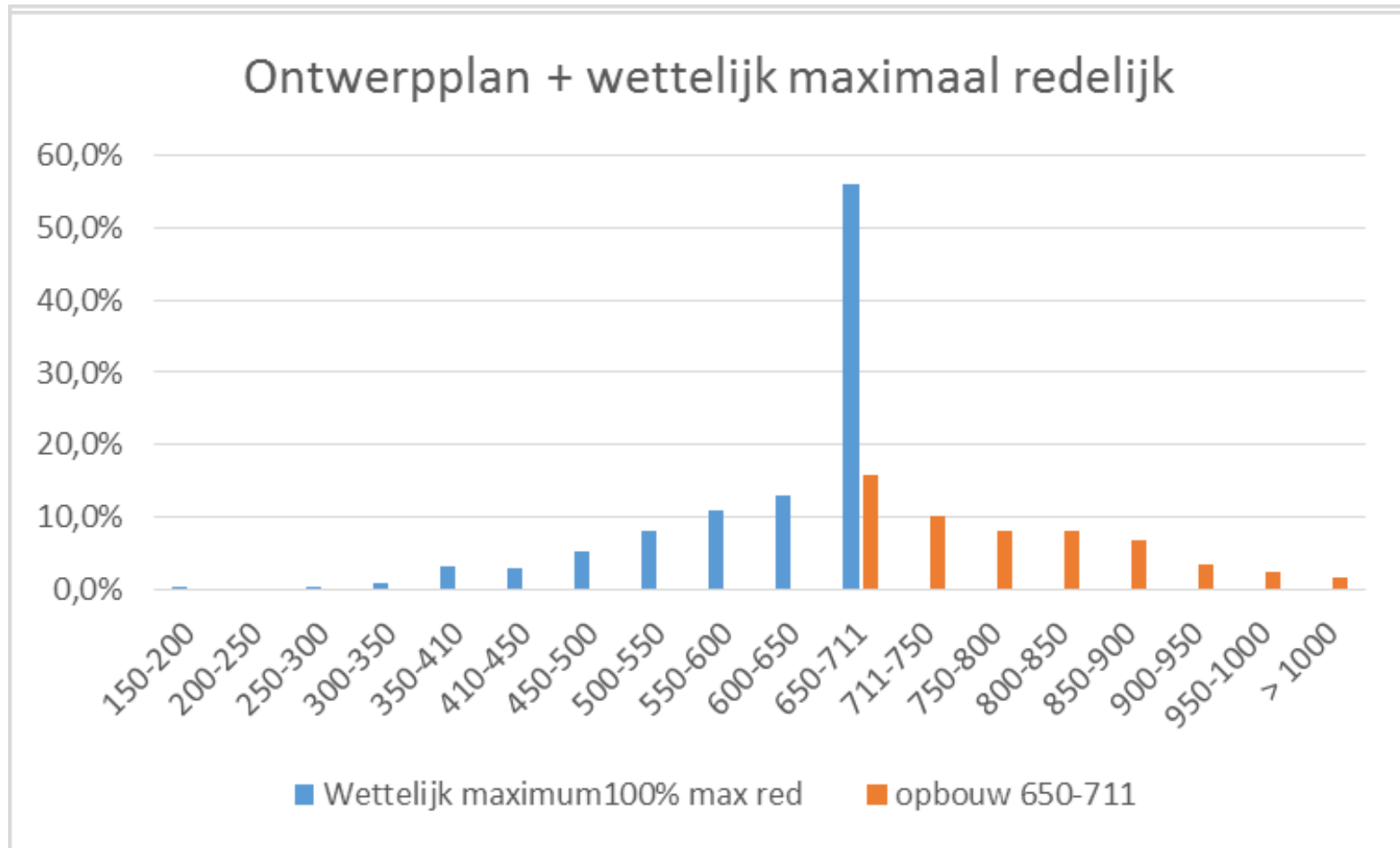
Wat is het? Huurbeleid gaat over:

- Het vaststellen van een logische huurprijs (*streefhuur*)
- Vaststellen van een manier **hoe** je daar naar toe groeit. Dat toegroeien doe je bij
 - nieuwe verhuring (mutatie)
 - jaarlijkse huurverhoging

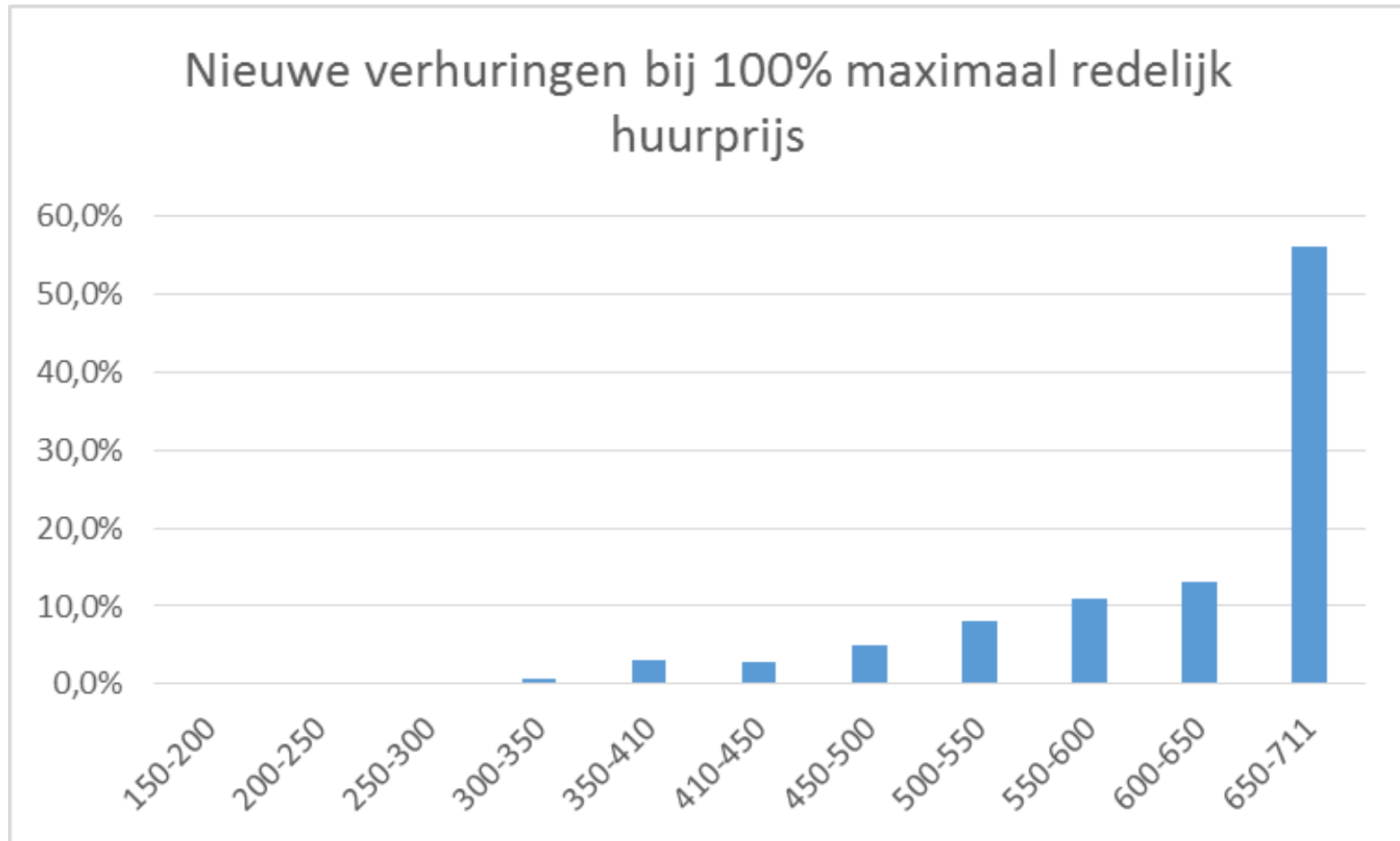
Randvoorwaarden / uitgangspunten

- 75% van nieuwe verhuringen gaat naar huurders met huurtoeslag
- Eerst kijken naar woning, dan naar bewoner
- Minder scheefwoners, zowel duur als goedkoop
- Opbrengst uit Financiële Meerjaren Prognose
- Toepasbaar bij de jaarlijkse huurverhoging
- Praktisch uitvoerbaar (organisatie)

Nieuwe verhuringen: wat mag van de wet?



Nieuwe verhuringen: wat mag van de wet?



Hoe?

1. **Woningbenadering:** welke huur past bij de woning? (huurprijs berekenen in relatie tot locatie en kwaliteit)
2. **Bewonerbenadering:** welke huur past bij de huurder? (passend & betaalbaar)

Ideaal is als deze **samenvallen:** de huur past bij de woning én bij de huurder > *balans*

Woningbenadering: welke huur past bij de woning?

- Vertrekpunt is de locatie
- Onderscheid in 3 woningmarktgebieden
 1. **Heel populair**: 100% maximale huur
 - **Amsterdam** *binnen de ring, Overhoeks*; **Haarlem Centrum, Haarlemmermeer** (*Hoofddorp, Nieuw Vennep, Badhoevedorp, Lisserbroek*)
 2. **Gemiddeld populair**: 90% maximale huur
 - **Amsterdam** *overig*; **Haarlem** *overig*, **Weesp, Gooise Meren, Haarlemmermeer** *Abbenes, Rijsenhout, Zwanenburg (en rest)*
 3. **Minder populair**: 80% maximale huur
 - **Amsterdam** *nieuw West, Zuid Oost, Noord, Indische Buurt*; **Almere, Lelystad, Schalkwijk** (Haarlem)

Nieuw huurbeleid 2017



Woningmarktgebieden

- Heel populair | 100% maximale sociale huur
- Gemiddeld populair | 90% maximale sociale huur
- Minder populair | 80% maximale sociale huur

- | | |
|--------------|---------------------------|
| 1. Amsterdam | 6. Haarlemmermeer Abbenes |
| 2. Haarlem | 7. Zwanenburg |
| 3. Hoofddorp | 8. Rijssenhout |
| 4. Weesp | 9. Nieuw-Vennep |
| 5. Almere | 10. Lelystad |

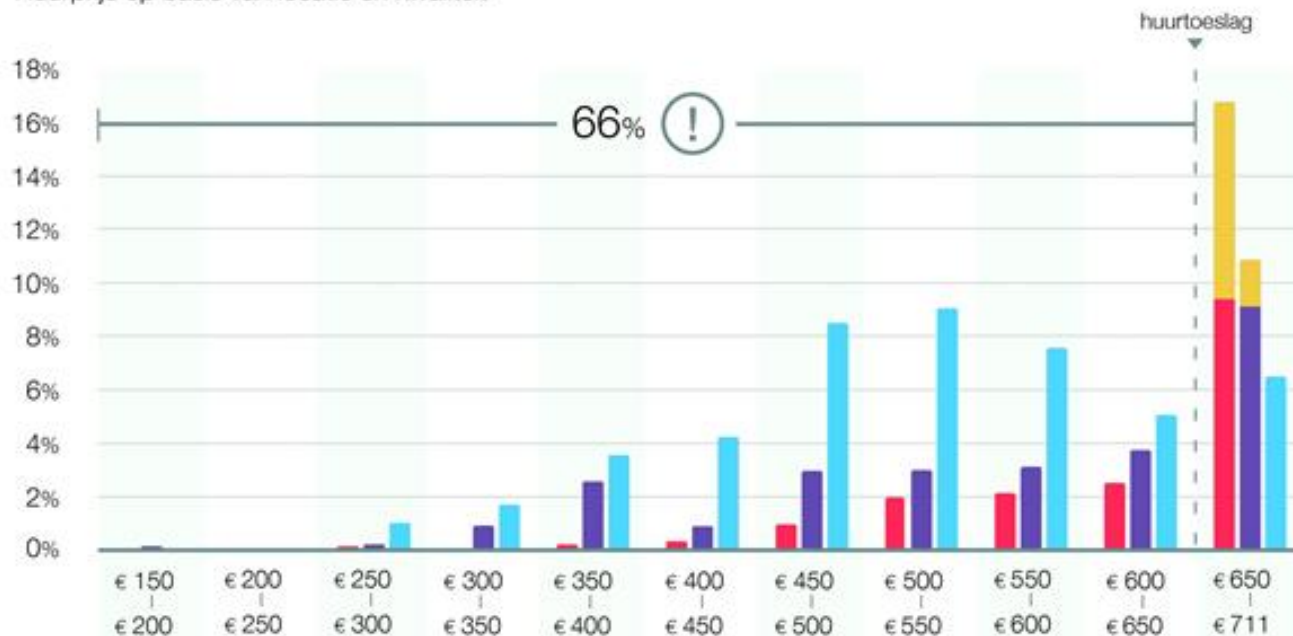
Totaal over alle
woningmarktgebieden



Woningbenadering: goed, echter onvoldoende balans in gebied 1

Stap 1 Woningbenadering

Huurprijs op basis van locatie en kwaliteit



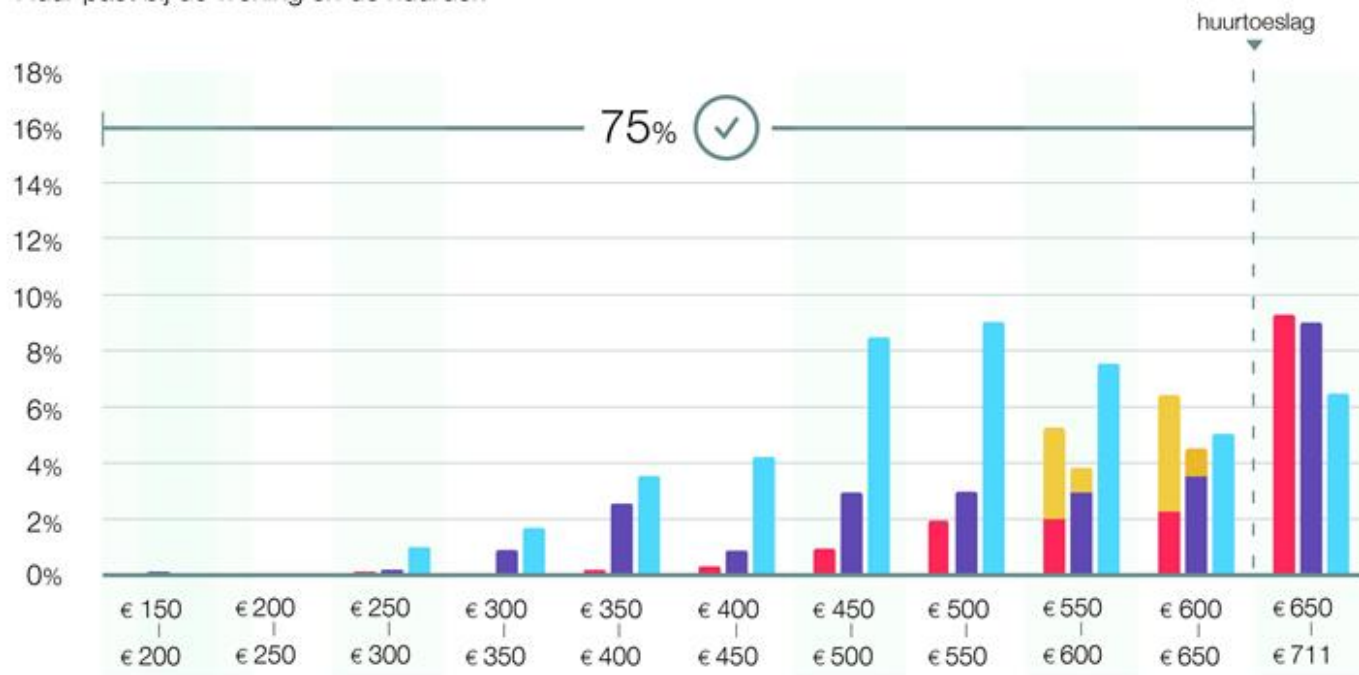
Legenda

- 100% maximale sociale huur
- 90% maximale sociale huur
- 80% maximale sociale huur
- Herverdeling hoge huren

Woningbenadering: goed, echter onvoldoende balans in gebied 1

Stap 2 Bewonerbenadering

Huur past bij de woning én de huurder!



Legenda

- 100% maximale sociale huur
- 90% maximale sociale huur
- 80% maximale sociale huur
- Herverdeling hoge huren

Resultaten nieuwe huurbeleid

Huurbeleid in stappen

- Stap 1 Woningbenadering
- Stap 2 In gebieden waar we doelstelling 75% naar huurders met huurtoeslag niet halen:
 - repareren door inzet van de Bewonerbenadering
 - we maken dan de huur passend voor de huurder zijn/haar inkomen.

We maken het waar: 75% van alle nieuwe verhuringen gaat naar huurders met huurtoeslag.