



# Huurbeleid Wold & Waard 2024-2026

Iedereen kan betaalbaar wonen

## Werkgroep huurbeleid

Anneli Bouckaert	Manager Woondiensten
Duncan de Boer	Secretaris HPW
Gerda van der Zee	Voorzitter HPW
Griettinus Rademaker	Sr. beleidsmedewerker
Hilbert Moed	Verhuurconsulent
Mimi ter Braak	Lid HPW
Monique Bak	Lid HPW
Robert Reuselaars	Medewerker Planning & Control
Simon Vreeling	Ontwikkeld projectleider
Vonnie Dijkstra	Penningmeester HPW

## Inleiding

Ons huurbeleid is voor het laatst geactualiseerd in 2019, waarna op 1 januari 2020 de wijzingen zijn doorgevoerd. Bij de invoering is afgesproken om het beleid na enkele jaren te herijken. Naast deze directe aanleiding, constateren we in de uitvoering van het beleid soms knelpunten (zie Aanleiding).

Wold & Waard (W&W) heeft in co-creatie met het Huurdersplatform Westerkwartier (HPW) in 2023 gewerkt aan nieuw huurbeleid onder leiding van de Woonbond. Als start van dit proces hebben we een sessie met Circusvis gedaan om te verkennen wat we belangrijk vinden om met het nieuwe huurbeleid te bereiken. Want beleid verbindt de theorie met de praktijk. Het is de brug tussen de bedoeling die we hebben en wat we in de praktijk ervaren. Goed beleid draagt zorg voor een praktijk die (zoveel mogelijk) overeenkomt met de bedoeling.

Met deze verkenning en conclusie is de werkgroep huurbeleid aan het werk gegaan: “Pas het huurbeleid aan, zodat het goed uitlegbaar blijft, bijdraagt aan de veerkracht van buurten en meer rekening houdt met de inkomenspositie van huurders in relatie tot de totale woonlasten.”

Het nieuwe huurbeleid wil balans bieden tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit / duurzaamheid. Het biedt bovendien ruimte voor maatwerk. Dit huurbeleid richt zich op de ‘reguliere’ huurwoningen. De verhuur aan zorginstellingen laten we buiten beschouwing omdat daar specifieke huurvoorwaarden voor gelden<sup>1</sup>.

Vanzelfsprekend zijn relevante ontwikkelingen meegenomen. Zo wordt landelijk gesproken over aanpassing van het WWS, het verlagen van de leeftijd jongerenwoningen van 23 naar 21 jaar en over de organisatie van de huurtoeslag. Hierover is tot dusver nog geen formele regelgeving.

### Disclaimer

- Partijen houden zich het recht voor om de afspraken, in gezamenlijk overleg, bij te stellen als gevolg van ingrijpende wet- en regelgeving, waaronder minimaal huurtoeslagregels, afschaffing ATAD en VPB, of nieuw verworven inzichten.
- In het najaar van 2024 voeren we gezamenlijk een evaluatie van het huurbeleid uit.

---

<sup>1</sup> De doorrekening is gemaakt op 4.971 regulier te verhuren huurwoningen.

## Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
Inhoudsopgave.....	3
1 Aanleiding.....	4
1.1 Gewenste effecten/waarden .....	4
1.2 Knelpunten in uitvoering huurbeleid .....	4
1.3 Context – omgeving & actualiteiten.....	5
1.3.1 Visie Wold & Waard .....	5
1.3.2 Raakvlakken.....	5
1.3.3 Wensportefeuille.....	6
1.4 Integraal en rechtvaardig huurbeleid.....	6
1.4.1 Integraal.....	6
1.5 Evaluatie .....	7
2 Uitvoering.....	8
2.1 Regels / uitgangspunten huurbeleid 2024 .....	8
2.2 Kenmerken van het nieuwe huurbeleid.....	8
2.3 Woningvoorraad naar woningtype en twee huren.....	10
BIJLAGEN .....	12
1 Tweehurenmethodiek.....	12
2 Doelgroepen conform nieuw beleid.....	13
3 Wensportefeuille.....	14
4 Effect voor huurders.....	14
4.1 Jaarlijkse huurverhoging.....	15
4.2 Wet tijdelijke huurkorting .....	15
4.3 Woonlasten na energetische verbetering.....	15
5 Bijzonderheden .....	16
5.1 Woonwagenstandplaatsen.....	16
5.2 Garages.....	16
5.3 Vrije sector huur .....	16
5.4 NOM woningen .....	16

# 1 Aanleiding

Hoewel ons huurbeleid over het algemeen goed bevalt, constateren we in de uitvoering van het beleid ook knelpunten. In dit hoofdstuk zijn die knelpunten beschreven. Daarnaast geven we hier de opbrengst weer van de sessie met Circusvis over de gewenste effecten/waarden. De combinatie van beide invalshoeken vormt het fundament voor het nieuwe huurbeleid, waarbij we voor een deel van de voorraad twee huurprijzen hanteren.

## 1.1 Gewenste effecten/waarden

In de sessie met Circusvis kwam naar voren welke effecten we vinden dat het nieuwe huurbeleid teweeg moet brengen. Deze effecten zijn het resultaat van een verkenning van (on)acceptabele maatregelen en instrumenten.



- Huurprijzen weerspiegelen de kwaliteitsverschillen tussen woningen.
- Energiezuinige woningen hebben een hogere huur dan niet energiezuinige woningen.
- Ook de laagste inkomens hebben toegang tot energiezuinige woningen<sup>2</sup>.



- Gegeven het inkomen<sup>3</sup>, de huurprijs moet samen met andere woonlasten houdbaar zijn. Woonlasten moeten in verhouding staan<sup>4</sup> tot het inkomen



- Overbrugging van prijsverschillen tussen woningen houdt rekening met de inkomenssituatie.



- Investeringsniveau en bijbehorend huurniveau staan blijvend in verhouding tot elkaar.
- Nieuwbouw en verbeterde woningen blijven toegankelijk voor lage inkomens.
- De huursomstijging draagt bij aan voldoende beschikbare woningen.
- Rekening houdend met de opgaven moeten de inkomsten toenemen.



- Buurten zijn gedifferentieerd in woningtypologie en in huurprijzen.
- Ook lage inkomens hebben keuze uit verschillende woonplekken (buurten, dorpen). Hieraan blijven beperkingen verbonden. Er blijven woningen die te duur zijn.
- Lage inkomens houden toegang tot nieuwbouw. Spreiding van inkomen en huurprijzen.

## 1.2 Knelpunten in uitvoering huurbeleid

1. Het uitgangspunt dat de huur gerelateerd is aan de woningkwaliteit (gemeten via WWS), staat onder druk. We voegen veel kwaliteit toe middels nieuwbouw en energetische renovaties, maar het huidige beleid en Passend Toewijzen leiden tot aftoppen van de huur. Het zorgt er bij renovaties regelmatig voor dat de woonlasten van een gerenoveerde (kwalitatief hoogwaardiger) woning lager zijn dan die van een niet gerenoveerde woning. Dat is niet rechtvaardig, terwijl 'rechtvaardigheid' juist een leidend principe is bij het opstellen van het nieuwe huurbeleid. Het aftoppen zorgt daarnaast bij projecten voor lagere rendementen.

---

<sup>2</sup> We verstaan hieronder woningen met een afgemelde energielabel A of beter.

<sup>3</sup> Voor het huurbeleid zijn drie op het inkomen gebaseerde indelingen relevant: de doelgroep van de huurtoeslag, de doelgroep voor de toewijzing van sociale huurwoningen en de doelgroepen van het inkomensafhankelijke huurbeleid.

<sup>4</sup> Betaalbaar wonen sluit voor ons aan bij het Niet veel Maar toereikend begrip van het Nibud. Dat betekent dat er ruimte is voor de noodzakelijke uitgaven en sociale participatie, We willen betaalbaarheidsrisico's voorkomen en voorkomen dat de huurquote te hoog wordt.

2. De komende jaren worden veel woningen van Wold & Waard energiezuinig gerenoveerd. Als gevolg van deze renovatie nemen de WWS-punten en daarmee ook de streefhuur toe. Als een woning muteert waarvan de renovatie al is uitgevoerd, maar het nieuwe energielabel nog niet is afgegeven, of een woning muteert en deze wordt het komende kalenderjaar energiezuinig gerenoveerd, Dan wijken wij bij deze mutaties af van het huurbeleid. Deze woningen publiceren en verhuren wij met het prognoselabel en de bijbehorende streefhuur die de woning krijgt na renovatie. Totdat het nieuwe energielabel beschikbaar is, krijgen huurders bij deze woningen een huurkorting. W&W kiest hiervoor om huurdering te voorkomen bij woningen waar wij energetische kwaliteit hebben toegevoegd. Dit is een 'workaround' op het huidige huurbeleid.
3. Eind 2022 bleek dat wij voor nieuwbouw na 2019 ten onrechte 40 punten hebben toegepast. Hoewel de streefhuur van deze woningen ruim binnen de maximaal redelijke huur valt, betalen de betreffende huurders € 34 meer aan huur dan het op basis van ons huurbeleid zou moeten zijn. De kwaliteit van onze nieuwbouw in 2020 verschilt niet van de kwaliteit van 2019. Door WOZ zou geen verschil in WWS-punten en daardoor ook huurprijs mogen ontstaan.
4. Een ander uitgangspunt is dat we voldoende woningen willen hebben voor de primaire en secundaire doelgroep. Huidige uitgangspunt daarbij is een streefhuurverdeling van onze portefeuille in 70%-20%-10% (70% < 1e aftoppingsgrens, 20% tussen 1e en 2e aftoppingsgrens en 10% > 2e aftoppingsgrens). De vraag is of dit nog steeds de juiste verdeling is. Daarnaast worden percentages niet gerealiseerd door aftoppen.
5. In het huidige huurbeleid staan afspraken over de mate van verhoging bij de jaarlijkse huuraanpassing. In de praktijk hebben we die afspraken, door gewijzigde regelgeving en landelijke afspraken, weinig toegepast.
6. Er is behoefte aan wijken met gemengde inkomen en huurprijzen ter bevordering van de leefbaarheid en mogelijkheden voor huurders die willen doorstromen. W&W wil het huurbeleid als instrument in kunnen zetten voor het versterken van de veerkracht van wijken en dorpen.

### 1.3 Context – omgeving & actualiteiten

Onze omgeving weet waar wij voor staan. We hebben een duidelijke koers. Vanzelfsprekend zijn we daarbij flexibel zodat we goed kunnen inspelen op maatschappelijke en economische veranderingen. Die ambitie raakt aan huurbeleid: we blijven streven naar een goed uit te leggen relatie tussen prijs en kwaliteit.

#### 1.3.1 Visie Wold & Waard



#### 1.3.2 Raakvlakken

Het huurbeleid raakt andere beleidsterreinen.

- Wensportefeuille (vastgoedsturing)
- Meerjarenbegroting (financiële sturing)
- Woningtoewijzing
- Nationale Prestatie Afspraken

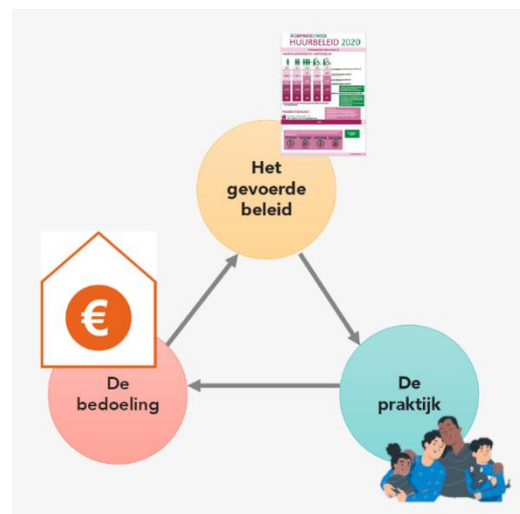
### 1.3.3 Wensportefeuille

- De wensportefeuille is onze vastgoedportefeuille zoals wij denken dat die er op dit moment uit moet zien in de toekomst om voldoende betaalbare woningen aan te kunnen (blijven) bieden. Dit is gebaseerd op onderzoek van de wachtlijst, toewijzingen en demografie cijfers in 2023.
- De nieuwe samenstelling van de wensportefeuille wordt later dit jaar vastgesteld. Het MT vraagt de adviesgroep SVB om een voorstel te doen welke woningen in aanmerking moeten komen voor tweehurenbeleid.
- Op basis van de regels van Passend toewijzen en de inkomensverdeling van de ingeschreven woningzoekenden lijkt vooralsnog een verdeling van de woningvoorraad passend: 70% kernvoorraad (huurprijsklasse betaalbaar laag en hoog) en 30% in huurprijsklasse duur.

## 1.4 Integraal en rechtvaardig huurbeleid

### 1.4.1 Integraal

De gewenste effecten/waarden en knelpunten in het huidige huurbeleid zijn vertaald naar een integraal en rechtvaardig huurbeleid, waarbij de streefhuur, de jaarlijkse huuraanpassing en de huuraanpassing na verbetering in een samenhangend geheel worden bekeken. We willen de woningen betaalbaar houden waarbij de streefhuur bepalend is, ook bij de jaarlijkse huuraanpassingen en verbeteringen. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat we streven naar een rechtvaardige verdeling van huren tussen nieuwe huurders en zittende huurders. Een integraal en rechtvaardig huurbeleid houdt rekening met verschillende aspecten, waaronder kwaliteit, beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid.



#### *Betaalbaarheid*

**1. Zoeken naar balans tussen inkomen en woonlasten van de huurder.** We hebben als corporatie geen invloed op inkomens. Op basis van de kaders die het Rijk stelt ten aanzien van passendheid (via passend toewijzen) sturen we op de passendheid van de huur bij het inkomen. Het streven is dat een bewoner met een kleine portemonnee lagere woonlasten heeft dan de bewoner met een hoger inkomen.

**2. Doelmatige en doelgerichte inzet van middelen.** We zetten de euro zo doelmatig mogelijk in. Onze prioriteit ligt bij de bewoners die dat het hardst nodig hebben; de primaire doelgroep<sup>5</sup>.

#### *Beschikbaarheid*

**3. Voldoende betaalbare woningen.** Woningmarktonderzoeken en onze gegevens over de woonvraag geven een indicatie hoe groot de omvang moet zijn. Daarbij onderscheiden we de door het Rijk gestelde huurprijssegmenten goedkoop, betaalbaar en duur. We sturen op voldoende woningen voor de bewoners nu én in de toekomst.

**4. Beschikbaarheid is belangrijker dan prijs-kwaliteit.** Wij vinden een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit belangrijk voor het bepalen van de woonlasten. Maar omdat er steeds meer kwaliteit (waaronder duurzaamheid) aan de woningen wordt toegevoegd, staat dit onder druk. Om aan de vraag naar betaalbare woningen te blijven voldoen, moeten we concessies doen aan een 100% kloppende prijskwaliteit verhouding: we toppen steeds meer woningen af, waardoor de relatie prijs-kwaliteit verloren gaat.

<sup>5</sup> In bijlage 1 beschrijven we de doelgroepen.

## Kwaliteit

**5. Hoog tempo verduurzaming en kwaliteitsverhoging.** Ons programma van energiebesparende maatregelen draagt positief bij aan betaalbaar wonen. Een energiezuinige woning zorgt per saldo voor lagere energielasten dan een minder energiezuinige woning. Om de verduurzaming te kunnen betalen, zijn voldoende inkomsten nodig. Het realiseren van kwaliteit<sup>6</sup> is hiermee direct gekoppeld aan inkomsten.

## Leefbaarheid

**6. Maatwerk in het kader van leefbaarheid.** Voor het merendeel van de woningen en huurders bieden de algemene uitgangspunten van het huurbeleid en de woningtoewijzing<sup>7</sup> voldoende houvast voor een betaalbare woning passend bij het inkomen. Er zijn echter altijd situaties waar maatwerk nodig is. Bijvoorbeeld om de veerkracht van een buurt te verbeteren, om doorstroming te bevorderen, of om een andere doelgroep aan te trekken (bv. jongeren, draagkrachtiger huishoudens).

## Rechtvaardig

Rekening houdende met de genoemde aspecten gaan we uit van de volgende principes:

- Het streven is een huur die past bij de kwaliteit van de woning.
- De woonlasten passen bij het inkomen van de bewoner.
- De huuropbrengsten dragen bij aan een toekomstbestendig (ver)dienmodel.
- Het huurbeleid ondersteunt de volkshuisvestelijke doelen van Wold & Waard.
- Het huurbeleid is goed uitlegbaar en begrijpelijk voor alle betrokkenen.
- De wens dat de huurprijzen bijdragen aan de veerkracht van wijken en dorpen.

## 1.5 Evaluatie

In het najaar (september /oktober) van 2024 voeren we gezamenlijk een evaluatie van het huurbeleid 2024 uit. Tijdens de evaluatie komen in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod:

- De gewenste Indeling van de woningvoorraad naar huurprijsklassen (Wensportefeuille).
- De uitkomsten van de huurverhoging per 1 juli 2024; lastenverdeling, kosten/baten (extra administratie versus huuropbrengst).
- Het maken van kpi's op basis van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Ontwikkeling huuropbrengst.
- Beschikbaarheid van de woningvoorraad bij woningtoewijzing voor de primaire doelgroepen I en II; onder andere de spreiding over het bezit en de keuzevrijheid. Dit betekent dat huurders met een lager inkomen voldoende toegang krijgen tot verduurzaamde woningen.
- De definitie van betaalbaar wonen; Niet veel maar toereikend budget van het Nibud.
- De uitgangspunten voor de woningen met twee huren.
- Beleid energieprestatievergoeding (EPV)<sup>8</sup>. We doen dit in co creatie met het huurdersplatform. Dit zal onder andere bestaan uit: 1 ) doorrekeningen van de Woonbond voor de regelingen EPV1 en EPV2 op basis van energielabel B + EPV of het werkelijke energielabel + elektriciteitslasten. De aantallen en mogelijke consequenties van betaalbaarheid en beschikbaarheid door Wold & Waard.

---

<sup>6</sup> De verwachting is dat door de versnelling van verduurzaming en door wijzigingen in de berekening van kleine woningen (een deel van de woningen tot 70m2 krijgen een beter label) het aantal WWS-punten en daarmee de streefhuur toenemen.

<sup>7</sup> De regels van woningtoewijzing worden elders geregeld.

<sup>8</sup> De toekomst van de salderingsregeling is een belangrijke onderlegger voor EPV, hierover komt duidelijkheid na behandeling in de 1e kamer.

## 2 Uitvoering

### 2.1 Regels / uitgangspunten huurbeleid 2024

- Het bereiken van een voldoende huursom is belangrijk om te kunnen investeren in een toekomstbestendige betaalbare woningvoorraad (nieuwbouw en verduurzaming).
- De WWS punten bepalen de streefhuur, op basis van een vast streefhuurpercentage van 69%.
- Geen afslag op de puntwaarde van de energie index<sup>9</sup>.
- Voor alle woningen hanteren we de daadwerkelijke WOZ-waarde, dus ook bij woningen gebouwd tussen 2015 en 2020.
- De jongerenwoningen toppen we af op de kwaliteitkortinggrens voor huurders uit de primaire doelgroep I en jonger dan 23 jaar.
- Bij de huurprijsklassen vervalt de huurprijsklasse midden. De armoedeval die we hier eerder mee wilden voorkomen, wordt door de huidige methodiek van de huurtoeslag ondervangen.
- Voor een deel van de voorraad hanteren we voortaan twee huurprijzen, zie bijlage 1 tweehurenmethodiek. Daarbij is het inkomen van de nieuwe huurder bepalend of de streefhuur geldt of dat er wordt afgetopt op de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Voor de fin.anciële doorrekening gaan we uit van ca. 1.200 woningen die voor tweehuren in aanmerking komen en van de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 647,19, prijspeil 2023).
- Voor alle woningen die niet tot de vrije sector behoren wordt de huurprijs afgetopt op de liberalisatiegrens, wanneer de streefhuur hoger is dan de liberalisatiegrens.
- Voor de financiële doorrekening gaan we uit van ca. 1.200 woningen die voor tweehuren in aanmerking komen en van de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 647,19).
- Bij de jaarlijkse huurverhoging hanteren we voortaan inkomensafhankelijke verhogingen voor inkomens hoger dan € 48.836 (1 persoons) en € 56.513 meer persoons (prijspeil 2023). Voor inkomens tot voornoemde grenzen blijft de staffel die al in gebruik is bestaan. De inkomensafhankelijke huurverhoging blijft voor ons binnen de berekening van de huursom de huursom, tenzij dit dwingendrechtelijk buiten de huursom moet blijven.
- We gebruiken de Wet tijdelijke huurkorting om in te spelen op de individuele situatie van huurders. Bijvoorbeeld bij problemen betaalbaarheid laagste inkomens of bij huurgewenning, zie bijlage 4 woonlasten na energetische verbetering.
- Bij NOM woningen vragen we een EPV, zie bijlage 5.

### 2.2 Kenmerken van het nieuwe huurbeleid

#### *Uitlegbaarheid*

Net als in voorgaande jaren blijft de uitlegbaarheid van ons huurbeleid een belangrijk uitgangspunt. We stoppen met afslagen in de WWS zodat het werkelijke WWS puntenopbouw inzichtelijk is en toppen aan de achterkant af waar nodig.

#### *Huuraanpassing*

- Huurharmonisatie en de jaarlijkse huurverhoging gebruiken we om de gewenste prijs-kwaliteit verhouding te realiseren.
- Huurders van een woning met een E, F en G label en huurders van een woning met D label die over 4 tot 10 jaar gerenoveerd worden hebben huurbevrozing tot het moment van woningverbetering.

---

<sup>9</sup> Bij NOM woningen passen we geen correctie toe omdat bij deze woningen het aantal punten van de Energie-Index in het woningwaarderingstelsel begrensd is, om te voorkomen dat een huurder zowel een hoge huur als de EPV betaalt. Voor eengezinswoningen ligt de grens op 32 punten, voor meergezinswoningen op 28 punten.



## Financiën

- We zetten onze financiële middelen zo doelmatig mogelijk in. Onze prioriteit ligt bij de bewoners die dat het hardst nodig hebben; de primaire doelgroep. In bijlage 2 beschrijven we de doelgroepen van Wold & Waard.
- De effecten van het huurbeleid zijn globaal doorgerekend. Hierbij is uitgegaan van een streefhuur van 69% voor alle woningen zonder afslagen voor de WOZ-waarde of energie index in het WWS. Voor de woningen in het twee huren beleid is de aftoppingsgrens genomen i.p.v. de streefhuur. Afhankelijk van de daadwerkelijke verhuringen tegen streefhuur kan het effect gunstiger zijn. Inkomensafhankelijke huurverhoging is niet doorgerekend. Aangezien er niet boven de streefhuur wordt verhuurd, zal dit op korte termijn bij de jaarlijkse reguliere huurverhoging wel een klein verschil geven, maar op langere niet omdat dan naar de streefhuur is toegesloegen. Het nieuwe huurbeleid geeft een gunstigere uitkomst op solvabiliteit en LTV. Op een termijn van 10 jaar kan dit tot een verbetering leiden van ongeveer 2%. Op de ICR is het effect minder dan 0,1 en zal niet in het kengetal merkbaar zijn .

## Betaalbaarheid<sup>10</sup>

- De gemiddelde woningwaardering stijgt van 151 naar 158 punten. Daarmee stijgt de gemiddelde streefhuur van € 614,24 naar € 632,93 (↑ 3,0%). Het verschil tussen netto huur en streefhuur is in realiteit hoger omdat een deel van de woningen niet wordt afgetopt bij verhuur aan huurders uit de primaire doelgroep II en Secundaire doelgroep.
- 79 woningen (eind 2025) hebben een hogere netto huur dan de nieuwe streefhuur, gemiddeld € 20. Bij de jaarlijkse huurverhoging krijgen deze woningen geen of een geringe huurverhoging.

## Beschikbaarheid

De tabel hieronder geeft inzicht in de beschikbaarheid voor de doelgroepen, zie ook bijlage 3 Wensportefeuille. Aan de indeling naar huurprijsklassen is de omvang van de voorraad tweehuren en jongeren toegevoegd.

vhe	huurprijsklassen					totaal	Voorraad tweehuren		jongeren
	Goed koop	bet laag	bet hoog	duur	vrije s		uit bet hoog	uit duur	
2 onder 1 kap	17	332	65	130		544	15	52	2
Appartement	135	235	146	120	4	640	145	94	
Hoekwoning	20	546	179	825	1	1.571	80	244	13
Jongerenflat	163	149	1			313			62
Tiny house		5				5			
Tussenwoning	38	641	318	843		1.840	166	355	23
Vrijstaand	1	20	21	16		58			
Eindtotaal	374	1.928	730	1.934	5	4.971	406	745	100
op basis van wws punten	8%	39%	15%	39%	0%	100%	8%	15%	2%
op basis van tweehuren	8%	76%		24%					

- De Kernvoorraad (de voorraad voor de Primaire doelgroep I) komt hiermee op 62% (3.032 woningen).
- 39% behoort tot de voorraad Duur (de voorraad voor de Primaire doelgroep II en Secundaire doelgroep).
- 1.151 van de 2.664 woningen kunnen tegen 2 huurprijzen verhuurd worden. De huurprijs van deze woningen wordt afgetopt op Betaalbaar laag of hoog als de nieuwe huurder een inkomen heeft uit de Primaire doelgroep I en naar gelang de huishoudensamenstelling. Tweehurenbeleid vergroot het aanbod voor de Primair doelgroep I naar 76% (de woningen uit Goedkoop + Bet laag + 730 uit Bet hoog en 745 uit de voorraad Duur). Zie ook in de bijlage 3 onder Wensportefeuille. **NB door nieuwbouw en verduurzaming gaat de twee huren voorraad toenemen.**

<sup>10</sup> Bij betaalbaarheid en beschikbaarheid is gekeken naar de effecten tot en met 31-12-2025 (inclusief geplande energetische verbeteringen).

- 406 woningen in de huurprijsklasse Duur worden afgetopt op de liberalisatiegrens, zodat zij (conform ons Ondernemingsplan) tot de DAEB voorraad blijven behoren.
- 5 woningen behoren op basis van het huidige huurcontract tot de Vrije sector. Deze woningen vallen onder der verkoopvoorraad en worden bij mutatie verkocht.

## 2.3 Woningvoorraad naar woningtype en twee huren

De uitgangspunten voor de woningen met twee huren zijn

- De energiezuinige woningen (vanaf label A en beter).
- Maximaal 185 wws punten.
- Geen vrije sector woningen.
- Voldoende eengezinswoningen.

1.151 Woningen (23%) komen voor aftoppen in aanmerking. De tabellen laten zien hoe de spreiding hiervan in woningtype, huurprijsklasse en dorp is.

*NB: voorlopige verdeling in afwachting van nieuwe gezamenlijke uitgangspunten.*

Woonplaats	Eind totaal	twee huren		geen twee huren								
		€ 647	perc	< € 452		< € 647		€ 647- € 694	€ 694 -€ 808	> € 808	totaal	
				452	647	totaal	perc				totaal	perc
Aduard	239	65	27%	7	112	119	50%	11	44		55	23%
Boerakker	11		0%		9	9	82%	2			2	18%
De Wilp	143	27	19%	6	67	73	51%	11	32		43	30%
Den Ham	1		0%		1	1	100%				0	0%
Den Horn	6		0%		5	5	83%	1			1	17%
Doezum	51	17	33%	5	22	27	53%	6	1		7	14%
Enumatil	4	1	25%		3	3	75%				0	0%
Grijpskerk	249	73	29%	18	98	116	47%	20	40		60	24%
Grootegast	421	112	27%	28	183	211	50%	8	90		98	23%
Jonkersvaart	1		0%		1	1	100%				0	0%
Kommerzijl	31	17	55%		9	9	29%	4	1		5	16%
Kornhorn	44		0%	8	30	38	86%	4	2		6	14%
Lauwerzijl	4		0%		4	4	100%				0	0%
Leek	1.405	357	25%	127	351	478	34%	90	476	4	570	41%
Lutjegast	36		0%	1	31	32	89%	4			4	11%
Marum	583	99	17%	26	212	238	41%	54	192		246	42%
Niebert	16		0%		13	13	81%	3			3	19%
Niehove	1		0%		1	1	100%				0	0%
Niekerk	158	38	24%	12	74	86	54%	14	20		34	22%
Niezijl	25		0%	1	24	25	100%				0	0%
Noordhorn	105	40	38%	8	41	49	47%	2	14		16	15%
Noordwijk	16	1	6%		14	14	88%	1			1	6%
Nuis	19	5	26%		4	4	21%	7	3		10	53%
Oldehove	133	40	30%	9	66	75	56%	5	13		18	14%
Oldekerk	37		0%	8	29	37	100%				0	0%
Oostwold	41	10	24%		28	28	68%		3		3	7%
Opende	123	12	10%	8	72	80	65%	10	21		31	25%
Pieterzijl	5		0%		5	5	100%				0	0%
Saaksum	5		0%		5	5	100%				0	0%
Sebaldeburen	23	3	13%		11	11	48%	4	5		9	39%
Tolbert	462	31	7%	72	193	265	57%	57	108	1	166	36%
Visvliet	19		0%		19	19	100%				0	0%
Zevenhuizen	140	47	34%	11	59	70	50%	6	17		23	16%
Zuidhorn	414	156	38%	19	132	151	36%		107		107	26%
Eindtotaal	4.971	1.151	23%	374	1.928	2.302	46%	324	1.189	5	1.518	31%

Woonplaats	Eind totaal	twee huren						geen tweehuren					
		1 slk	2 slk	egw	sen	totaal	perc	1 slk	2 slk	egw	sen	totaal	perc
Aduard	239		31	34		65	27%	17	36	73	48	174	73%
Boerakker	11					0	0%			5	6	11	100%
De Wilp	143		1	23	3	27	19%	9	33	60	14	116	81%
Den Ham	1					0	0%			1		1	100%
Den Horn	6					0	0%			6		6	100%
Doezum	51			17		17	33%	12		22		34	67%
Enumatil	4		1			1	25%		3			3	75%
Grijpskerk	249			55	18	73	29%	32	34	96	14	176	71%
Grootegast	421		30	60	22	112	27%	23	42	130	114	309	73%
Jonkersvaart	1					0	0%			1		1	100%
Kommerzijl	31	4		11	2	17	55%		3	11		14	45%
Kornhorn	44					0	0%	10		24	10	44	100%
Lauwerzijl	4					0	0%	1		3		4	100%
Leek	1.405		113	125	119	357	25%	37	18	601	392	1.048	75%
Lutjegast	36					0	0%	14	11	11		36	100%
Marum	583		1	60	38	99	17%	45	53	322	64	484	83%
Niebert	16					0	0%			16		16	100%
Niehove	1					0	0%			1		1	100%
Niekerk	158			15	23	38	24%	17	16	55	32	120	76%
Niezijl	25					0	0%	6	5	14		25	100%
Noordhorn	105		12	24	4	40	38%	21	8	36		65	62%
Noordwijk	16				1	1	6%		9	5	1	15	94%
Nuis	19		3	2		5	26%		2	11	1	14	74%
Oldehove	133			30	10	40	30%	15	13	46	19	93	70%
Oldekerk	37					0	0%	8	9	8	12	37	100%
Oostwold	41		2	5	3	10	24%		6	24	1	31	76%
Opende	123			12		12	10%	20	8	73	10	111	90%
Pieterzijl	5					0	0%			5		5	100%
Saaksum	5					0	0%		2	3		5	100%
Sebaldeburen	23			3		3	13%		7	13		20	87%
Tolbert	462			24	7	31	7%	99	44	177	111	431	93%
Visvliet	19					0	0%	5	11	3		19	100%
Zevenhuizen	140		8	26	13	47	34%	12	1	32	48	93	66%
Zuidhorn	414	2	55	22	77	156	38%	47	9	149	53	258	62%
Eindtotaal	4.971	6	257	548	340	1.151	23%	450	383	2.037	950	3.820	77%

## BIJLAGEN

- 1 Tweehurenmethodiek
- 2 Doelgroepen conform nieuw beleid
- 3 Wensportefeuite
- 4 Effect voor huurders
- 5 Bijzonderheden

### 1 Tweehurenmethodiek

Wold & Waard ziet betaalbaar en passend wonen bij steeds meer huurders knellen, maar staan tegelijk voor grote investeringsopgaven (zie de aanleiding voor het nieuwe huurbeleid). Daarom willen we scherper kunnen kiezen waar we in hun huurbeleid op inzetten. Wat extra's doen waar het moet en geen geld laten liggen om huurinkomsten in balans te houden. Tweehurenbeleid kan dan helpen. Daarnaast vergroot tweehurenbeleid het aanbod waarop woningzoekenden mogen reageren (keuzevrijheid). En daarmee ook de kans op doorstroming wanneer er een passende woning beschikbaar komt.

Verder hebben we ook te maken met leefbaarheidsuitdagingen. We willen voorkomen dat er buurten ontstaan met alleen lage inkomens. Het tweehurenbeleid draagt dan bij aan een bewonersmix.

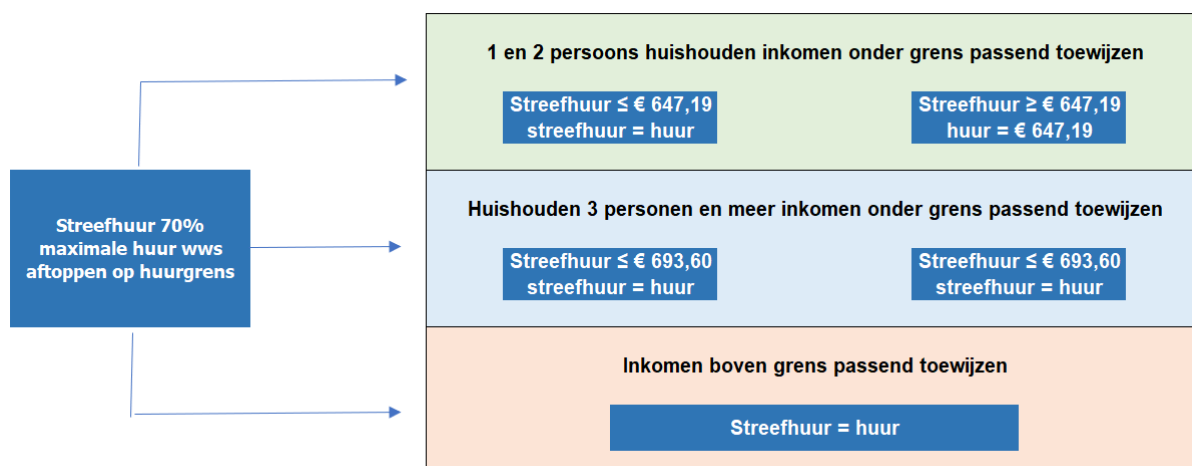
We voeren de tweehurenmethodiek in voor een deel van onze woningen om waar mogelijk de prijs kwaliteit te behouden, maar ook om niet teveel korting te geven.

De energiezuinige woningen (vanaf label A) met maximaal 185 wws punten komen in aanmerking voor korting. We sturen hiermee op passendheid van de woonlasten bij het inkomen. Nb. door energiebesparende maatregelen en nieuwbouw neemt deze voorraad toe.

Bewoners uit de primaire doelgroep I betalen een huur die passend is, conform de betaalbaarheidsgrenzen die het Rijk stelt. Bewoners uit de primaire doelgroep II en de Secundaire doelgroep betalen de huurprijs die overeenkomt de kwaliteit. Zie bijlage 1 onze doelgroepen.

Hoe werkt het?

Bij huurders die te maken hebben met de passendheidsgrenzen toppen we de huur af op die grens. De huur wordt in die gevallen verlaagd tot de kwaliteitskortingsgrens, de 1ste of de 2de aftoppingsgrens. Voor jongeren tot 23 jaar met een laag inkomen wordt de huurprijs (tijdelijk) verlaagd tot de kwaliteitskortingsgrens. In de begroting bepalen we met welke huren wij rekening houden in de doorrekening.



## 2 Doelgroepen conform nieuw beleid

De primaire doelgroep is gesplitst in twee groepen zodat woningen met de laagste huren vooral aan huishoudens met de laagste inkomens worden verhuurd en vanwege passende huurlasten:

- Primaire doelgroep I: huishoudens met een bruto huishoudinkomen tot € 34.575,--<sup>11</sup>.
- Primaire doelgroep II: eenpersoonshuishoudens met een bruto huishoudinkomen tussen € 34.575,-- en € 44.035,--. Meerpersoonshuishoudens met een bruto huishoudinkomen tussen € 34.575,-- en € 48.625,--.
- Secundaire doelgroep: eenpersoonshuishoudens met een bruto huishoudinkomen tussen € 44.035,-- en € 48.836,--. Meerpersoonshuishoudens met een bruto huishoudinkomen tussen € 48.625,-- en € 53.500,--.
- Geen doelgroep : eenpersoonshuishoudens met een bruto huishoudinkomen boven € 48.625,-- en meerpersoonshuishoudens met een bruto huishoudinkomen boven € 53.500.

<b>Tabel woningtoewijzing</b>		verzamelinkomen			
Huurprijsklasse	Wens portef	1 p < 34.575 2 p < 34.575 <sup>12</sup>	3 of meer < 34.575	1 p 34.575 – 44.035 >1 34.575 – 48.625	1 p 44.035 – 48.625 >1 48.625 - 53.500
Goedkoop (< € 452)	70%			voorwaarden	voorwaarden
bet laag (€ 452 - € 647)					
bet hoog (€ 647 - € 694)		voorwaarden			
duur (€ 694 - € 808)	30%	voorwaarden	voorwaarden		
vrijes (> € 808)		Nee	Nee		
<b>Doelgroep:</b>		<b>Primair I</b>		<b>Primair II</b>	
				<b>Secundair</b>	

- De rode vakken in de tabel wil zeggen dat de Primaire doelgroep I in principe niet voor deze woningen in aanmerking komt, tenzij de woningen behoren tot de voorraad die afgetopt mag worden. Dat is een van de voorwaarden. Een andere voorwaarde kan maatwerk in de toewijzing zijn.
- De oranje vakken in de tabel wil zeggen dat de Primaire doelgroep II in principe niet voor deze woningen in aanmerking komt. Maatwerk in de woningtoewijzing, bijvoorbeeld in het kader van leefbaarheid, kan een voorwaarde zijn.
- Nieuwe huurders uit de secundaire doelgroep komen alleen in aanmerking voor woningen met huurprijzen in de huurprijsklassen Duur en Vrije sector.

**NB woningtoewijzing** We denken momenteel na over veranderingen in het beleid van toewijzing. Denk aan afspraken over uitzonderingen in de woningtoewijzing in het kader van de leefbaarheid. Mensen met hoger inkomen mogen onder voorwaarden in bepaalde buurten een goedkopere woning huren. Het idee hierachter is dat zij de wijk versterken. Op aanpassing van het toewijzingsbeleid komen we op een later moment terug. Of: Wanneer het in het kader van leefbaarheid nodig is om meer te sturen op instroom kan een complex (tijdelijk) worden uitgezonderd van het tweehurenbeleid. In de complexsessies van de vastgoedsturing wordt bepaald of een complex hiervoor in aanmerking komt.

Mogelijk worden om de doorstroming (denk aan senioren) op gang te brengen nog extra maatregelen ingevoerd die financiële consequenties hebben voor het huurbeleid.

<sup>11</sup> Uit onderzoek blijkt dat eenpersoonshuishoudens relatief hoge woonlasten. Om deze reden hebben we voor deze huishoudens een hogere inkomensgrens gekozen.

<sup>12</sup> Voor seniorenhuishoudens ligt de grens een fractie hoger.

### 3 Wensportefeuille

We streven ernaar dat 70% van onze woningen een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag, en 30% tussen de tweede aftoppingsgrens en de grens van de sociale huursector. (NB rond de jaarwisseling verwachten we de uitkomsten van het inkomensonderzoek Westerkwartier. geeft misschien aanvullende informatie over de gewenste verdeling.) In vergelijking met de tot nu toe gehanteerde verdeling stijgt het aandeel in de hogere huurklassen van 10 naar 30%.

We baseren dit onder meer het wachtlijstonderzoek van 2023 en een analyse van de inkomens bij woningtoewijzing. Een verklaring voor de toename van de gemiddelde inkomens is onder meer de ontoegankelijkheid van de koopmarkt voor veel starters. Zij schrijven zich vaker dan voorheen in voor sociale huur; op basis van hun inkomen komen ze alleen voor de duurdere prijsklassen in aanmerking.

Minder dan 70% voor de primaire doelgroep (I en II) is niet verstandig vanwege toenemende aantallen vanuit urgente groepen (: met lage inkomens).

In het voorliggende scenario (**nog geen goede spreiding en kwaliteit voor woningen die afgetopt mogen worden**) zijn de ingrepen van verduurzaming tot 2026 verwerkt. Op basis hiervan behoort op 31 december 2025 62% van de woningen tot de Kernvoorraad en 38% tot de huurprijsklasse Duur (KOLOM A). Een deel van de voorraad betaalbaar hoog en duur is flexibel. Dit deel van de voorraad is zowel beschikbaar voor de primaire doelgroep I als primaire doelgroep II en Secundaire doelgroep. In dat geval kan 76% van de woningen tot de Kernvoorraad gerekend worden en daarmee beschikbaar voor primaire doelgroep I (KOLOM B).

**Conclusie: het voorliggende scenario past binnen de gewenste voorraad.**

streefhuren			A		B	
	ja	nee	Eindtotaal	Perc totaal		1.151 naar bet laag
goedkoop		374	374	8%	374	8%
laag		1.928	1.928	39%		
hoog	406	324	730	15%	3.403	68%
duur	745	1.189	1.934	38%	1.189	24%
vrije s		5	5	0%	5	0%
totaal	1.151	3.820	4.971	100%	4.971	100%

### 4 Effect voor huurders

- De streefhuur stijgt op 1 januari 2024 met minimaal gemiddeld met € 15<sup>13</sup>. Dit komt door:
  - Gemiddeld streefhuurpercentage daalt met 0,2%.
  - Hoger streefhuurpercentage voor tussenwoningen, gestapelde woningen, eindwoningen en tiny houses. Lager voor hoekwoningen, 2<sup>1</sup> kap, gestapelde bouw met lift<sup>14</sup> en vrijstaande woningen.
  - Omdat voortaan met 100% puntwaarde voor de energie index wordt gerekend stijgt het gemiddelde aantal WWS-punten. De energiezuinige woningen (behalve NOM) krijgen in verhouding meer wws punten.
  - WOZ-punten nieuwbouw 2015-2020 op basis van WOZ. Nieuwe woningen tussen 2015 en 2020 krijgen minder wws punten.

<sup>13</sup> Bij de woningen die onder het tweehurenbeleid vallen gaan we voor de financiële doorrekening uit van € 647,19 (1<sup>e</sup> aftoppingsgrens), maar als voor dezelfde woning een huurder meldt met een hoger inkomen dan gaan we bij verhuur uit van de streefhuur. MAW de inkomsten gaan uiteindelijk hoger uitvallen. Voor de jongerenwoningen geldt het omgekeerde. Maar dat aantal woningen is gering en het verschil tussen de streefhuren en de kwaliteitskortingsgrens is gering.

<sup>14</sup> Voor de gestapelde bouw met lift komt dit op een fijn moment omdat - naar verwachting - vanaf 2024 de servicekosten niet meer subsidiabel zijn.

Per woonvorm is het effect op de streefhuur als volgt.

woonvormen	Aantal	wvs		netto	streefhuur		
		oud	nieuw		oud	nieuw	nieuw incl. aftoppen
2 onder 1 kap	541	147	150	€ 513,99	€ 624,46	€ 616,81	€ 602,05
eindwoning	447	156	160	€ 538,99	€ 627,40	€ 661,65	€ 630,48
gestapeld met lift	640	139	144	€ 531,46	€ 603,16	€ 592,74	€ 570,88
gestapeld zonder lift	313	108	112	€ 375,41	€ 412,84	€ 455,33	€ 455,33
Hoekwoning	1113	162	166	€ 566,84	€ 675,35	€ 681,14	€ 651,97
Tiny house	5	117	126	€ 533,18	€ 476,03	€ 515,02	€ 515,02
Tussenwoning	1.826	157	161	€ 528,48	€ 607,97	€ 662,82	€ 636,68
Vrijstaand	55	156	158	€ 521,91	€ 755,38	€ 652,86	€ 647,01
Eindtotaal	4.940	151	155	€ 527,11	€ 615,24	€ 639,31	€ 615,75

#### 4.1 Jaarlijkse huurverhoging

De minister stelt elk jaar de maximale huurstijging vast (samen met andere relevante voorwaarden). In onze begroting gaan wij in principe uit van de ruimte die de minister biedt, om de verhouding tussen onze inkomsten en de uitgaven ten behoeve van de kwaliteit en huurprijs van de woningen met elkaar in overeenstemming te houden.

Vanaf 2024 gaan we gebruik maken van inkomensafhankelijke huurverhogingen<sup>15</sup>. En verder hanteren we een staffel waarmee huurders waarvan de netto huur relatief ver(der) afligt van de streefhuur, het verschil op termijn inlopen. Als de netto huur hoger is dan streefhuur: geen verlaging, wel bevrozing.

De netto huur van woningen met een E, F en G label en woningen met een D label, die over 4 tot 10 jaar gerenoveerd worden, worden niet verhoogd tot het moment van verduurzaming.

#### 4.2 Wet tijdelijke huurkorting

- De Wet Tijdelijke Huurkorting maakt het voor woningen in de sociale sector mogelijk dat de huurprijs van zelfstandige woningen in stappen wordt verhoogd tot de bij het aangaan van de huurovereenkomst overeengekomen (aanvang)huurprijs. Deze huurgewenning maakt het mogelijk de eerste maximaal drie jaar van de huurovereenkomst huurprijsverhogingen overeen te komen die groter zijn dan de jaarlijkse door de minister vastgestelde maximale huurprijsstijging.
- De tijdelijke huurkorting is ook in te zetten bij jongerenwoningen;
- En maatwerk bij problemen betaalbaarheid laagste inkomens. Wanneer een huurder met een laag inkomen (circa bijstandsniveau+ 20%) aantoonbaar kan maken dat de huur niet betaalbaar is, gaan wij in gesprek om te kijken of de huurder in aanmerking komt voor tijdelijke huurkorting. Op voorhand worden hiervoor geen strikte kaders gegeven. Minimaal twee collega's nemen samen de beslissing tot het verlenen van huurkorting.

#### 4.3 Woonlasten na energetische verbetering

- Na renovatie berekenen we geen huurverhoging door voor de huidige bewoner. Maar wel een vergoeding voor PV-panelen (nooit hoger dan de opbrengst).
- Door energiebesparende maatregelen verbetert (meestal) het energielabel, dat leidt tot verhoging van het aantal WWS-punten en zo tot een hogere streefhuur (en maximale huurprijs). Hierdoor verandert de afstand

<sup>15</sup> De hogere inkomensafhankelijke huurverhogingen van maximaal € 50 of € 100 per maand speelt alleen bij het hoger middeninkomen of hoog inkomen (vanaf € 48.836 bij 1 persoons en € 56.513 bij meerpersoons, prijspeil 2023). Daaronder zijn de reguliere huurverhogingen van toepassing tenzij de huur lager is dan € 300 en er veel afstand is tot de streefhuur. De inkomensafhankelijke huurverhoging blijft voor ons binnen de berekening van de huursom de huursom, tenzij dit dwingendrechtelijk buiten de huursom moet blijven.

van de huidige netto huur tot de maximale huurprijs. Dat kan bij de jaarlijkse huurverhoging effect hebben op het verhogingspercentage.

## 5 Bijzonderheden

### 5.1 Woonwagenstandplaatsen

Woonwagenbewoners die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen, genoemd in artikel 48 van de Woningwet, behoren tot de doelgroep van woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens behoort daarmee tot de kerntaak van de woningcorporaties. De geboden bijdrage van de corporaties dient naar redelijkheid te zijn. De investeringen moeten in verhouding staan tot het vermogen van de corporaties en tot de volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeente. Het huidige huurbeleid richt zich alleen op woningen. Woonwagens en -standplaatsen komen niet aan de orde. Tussentijds is afgesproken dat we voor de streefhuur van standplaatsen eerst uit gaan van 55% van de maximaal redelijke huur.

We verhuren 2 woonwagens. Voor deze wagens zijn geen streefhuren bepaald. We gaan geen nieuwe huurwoonwagens meer aanschaffen, tenzij noodzakelijk ter vervanging. Op het moment dat een woonwagenbewoner de huur van een woonwagen in eigendom van Wold & Waard opzegt, kiezen we ervoor om de woonwagen niet opnieuw te verhuren maar te verkopen. De huidige huurder krijgt als eerste de mogelijkheid om de woonwagen in eigendom van ons over te nemen tegen een getaxeerde waarde.

### 5.2 Garages

Wij verhuren 41 garages. Het huurbeleid voor garages is in 2018 vastgesteld. Afspraak was om als er aanleiding voor is, de bedragen bij te stellen, maar niet in de jaarlijkse indexering mee te nemen.

- garages zonder elektra € 40,00
- garages met elektra € 45,00
- garages met deur/elektra € 48,00

### 5.3 Vrije sector huur

We hebben een zeer gering aantal woningen in de vrije sector. Bij de jaarlijkse huurverhoging volgen we het Rijksbeleid.

### 5.4 NOM woningen

De huurder van een NOM woning betaalt ons een Energie Prestatie Vergoeding (EPV).

Bij de introductie hiervan heeft de overheid bepaald dat een NOM woning in het WWS wordt gewaardeerd met de punten van een B-label, ook al is het energielabel feitelijk veel beter.

Het Rijk bepaalt de maximale hoogte van de EPV maximaal en ook de jaarlijkse indexering; tijdvak '23-'24 € 1,71 per m2. Wij hanteren een voorzichtige tariefstelling; € 1,55 per m2 met een minimum van € 96,49 en een maximum van € 138,71 per maand. De jaarlijks toegestane indexering passen we wel toe.

#### **EPV 2.0**

Voor woningen die onder het bestaande besluit Energieprestatievergoeding (EPV 1.0) huur vallen verandert er niets. Voor woningen die onder het nieuwe besluit (EPV 2.0) vallen bedraagt de maximale EPV bij eengezinswoningen € 1,15 per m2 GBO en voor meergezinswoningen € 0,90. In 2024 herijken we het EPV beleid in een co creatie met het huurdersplatform.