

# Studiedag Huurincasso 2024

*Maatschappelijk blijven incasseren in  
een steeds veranderende wereld*

Woensdag 2 oktober 2024 - Utrecht - 7<sup>de</sup> editie

# studiedaghuurincasso

# Betaalbaarheidsrisico's in de praktijk

Elles Dost

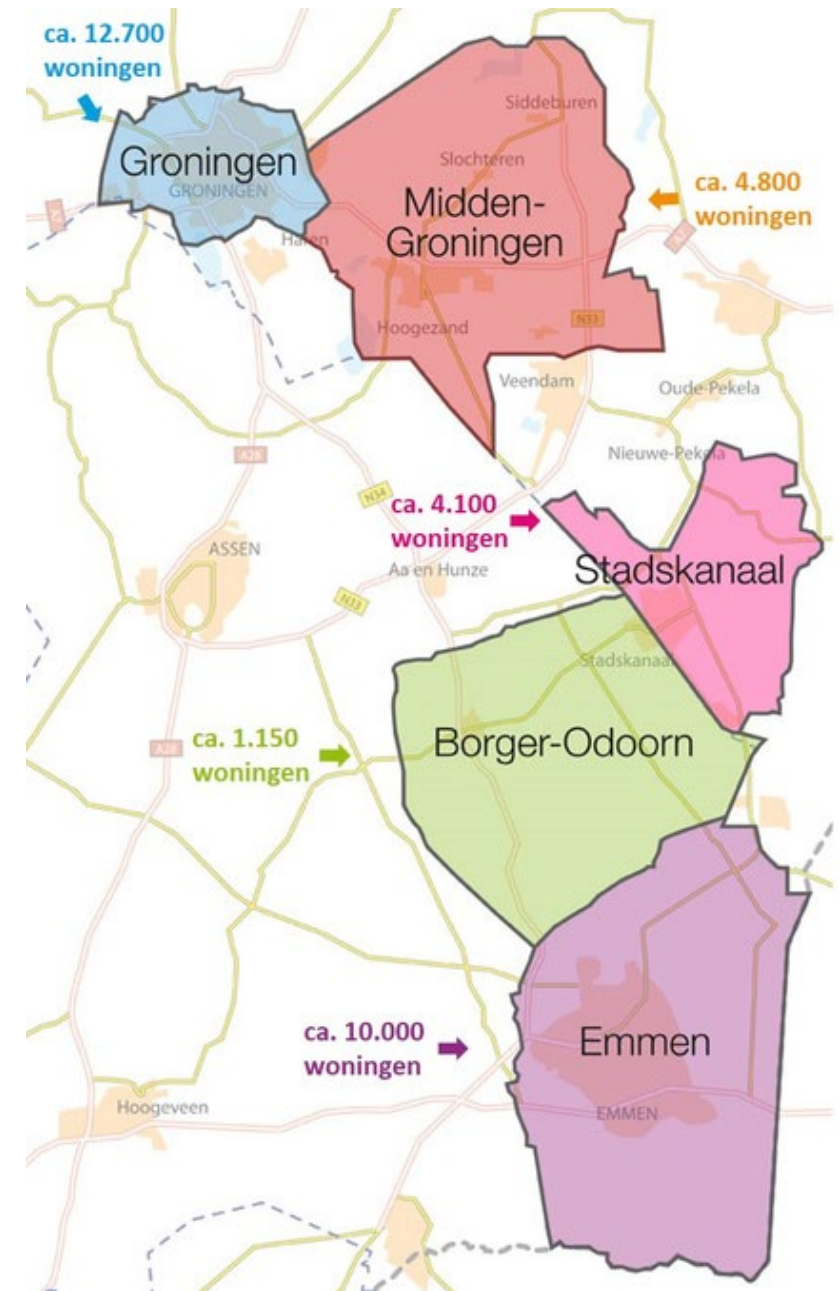
Bestuurder Lefier





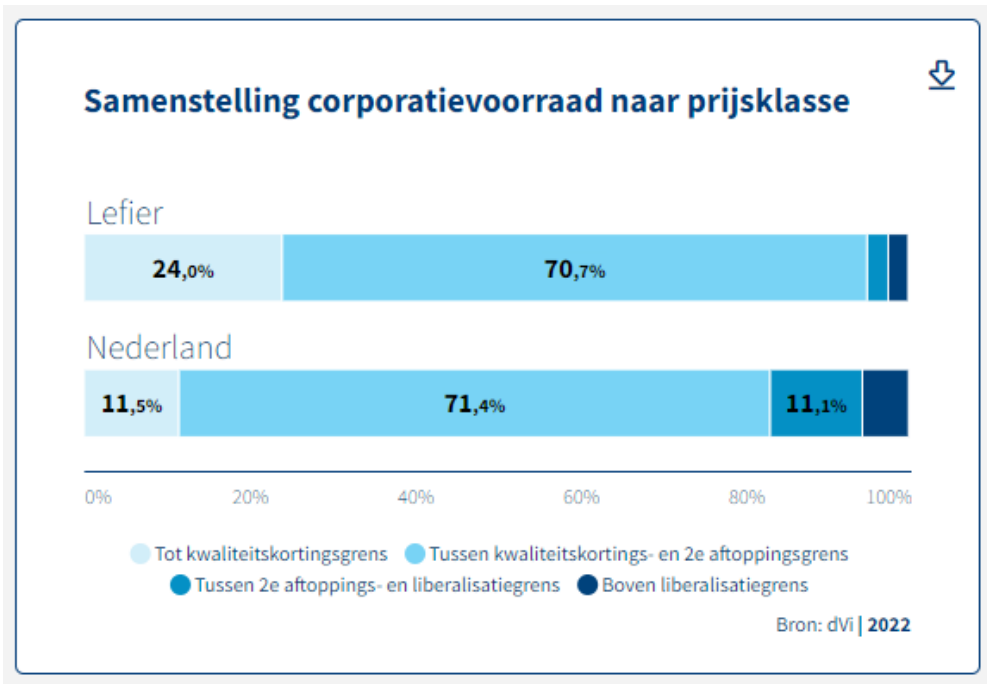
# Werkgebied Lefier

- Groningen: ca. 12.700 woningen
- Midden-Groningen: ca. 4.800 woningen
- Emmen: ca. 10.000 woningen
- Stadskanaal: ca. 4.100 woningen
- Borger-Odoorn: ca. 1.150 woningen



# Huurbeleid Lefier

# Lage woonlasten – grote goedkope voorraad



|                   | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------|------|------|------|------|------|
| Lefier            | 472  | 482  | 501  | 503  | 517  |
| Nederland         | 531  | 544  | 561  | 561  | 578  |
| Groningen Drenthe | 497  | 506  | 523  | 525  | 539  |

## Huidige huurbeleid

### Gemaakt in co-creatie met onze huurdersorganisaties

- a) de beschikbaarheid van betaalbare woningen borgen.
  - b) betaalbaarheid ruimer bekijken. Niet alleen naar huur, maar ook naar energie kijken.
  - c) vergelijkbare woonlasten voor huurders in vergelijkbare woningtypen.
  - d) streven naar kasstromen die onze investeringen in duurzaamheid zo goed mogelijk dekken.
  - e) dat het huurbeleid ruimte geeft om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren.
  - f) het huurbeleid zo eerlijk mogelijk houden.
  - g) het huurbeleid zo eenvoudig mogelijk houden.
- voldoende woningen in de verschillende huurprijsklassen
  - woningen met een G-label een **huurkorting van 10% op de streefhuur**
  - goede **verdeling van complexen** over de huurprijsklassen, waardoor we gemengde wijken bevorderen
  - **Voldoende kasstromen** om de verduurzaming uit te voeren
  - Maximale streefhuur van 82,5%
  - Gemiddelde streefhuur van 73% (uitkomst)

# Drents Woonlastenonderzoek

2014-2018-2022 (2023)



# 9 corporaties & 11 huurdersverenigingen

Ca. 54.000 huurders, 18 gemeenten

| Corporatie    | # woningen meegenomen |
|---------------|-----------------------|
| Actium        | 14.495                |
| Domesta       | 8.390                 |
| Lefier*       | 10.470                |
| SEW           | 985                   |
| Volmacht      | 1.425                 |
| Wetland       | 3.150                 |
| Woonborg      | 4.675                 |
| Woonconcept   | 10330                 |
| Woonservice   | 5.310                 |
| <b>Totaal</b> | <b>54.140</b>         |

| Huurdersvereniging                          |
|---|
| AH Woon                                     |
| De Deelmacht                                |
| HBV Eelde-Paterswolde                       |
| Huurdersplatform MEVM                       |
| Huurdersfederatie Zuidoost Drenthe          |
| Huurdersplatform SAM                        |
| Huurdersvereniging Samen Sterk              |
| Huurdersvereniging Zwartewaterwiede         |
| Huurdersvereniging Meppel                   |
| Huurdersvereniging Cascade                  |
| Huurdersvereniging De Veste Steenwijkerland |

## Doel:

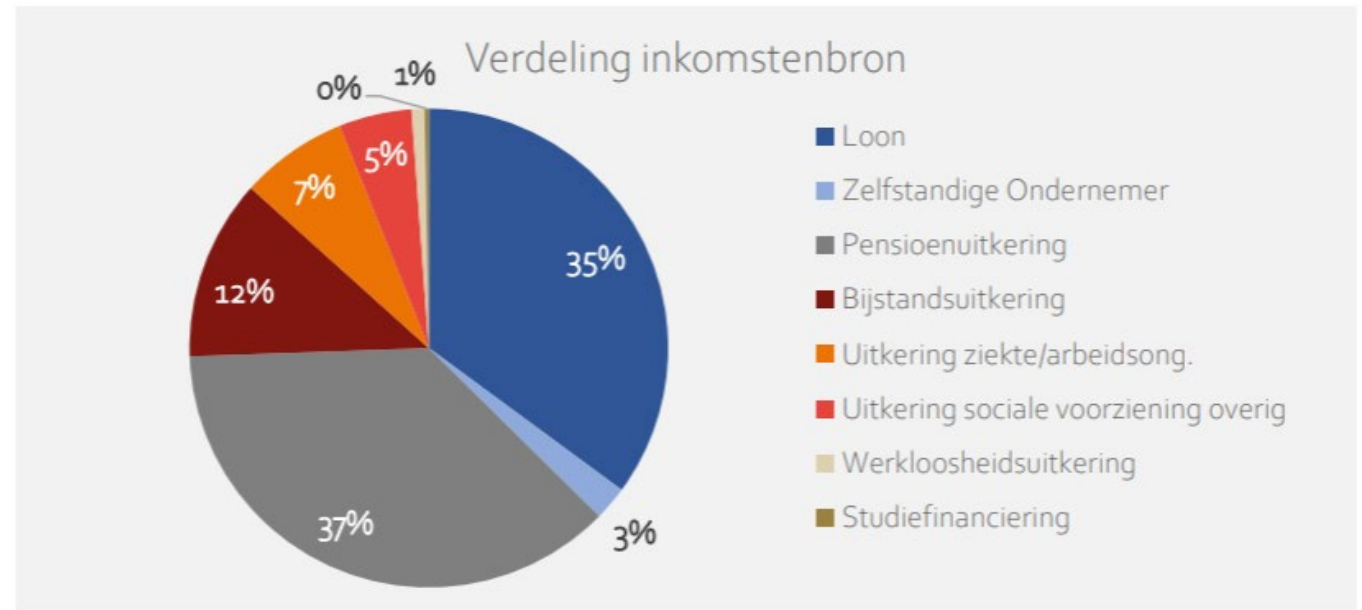
Inzicht in de woonlasten van onze huurders

- Woonlasten
- Betaalbaarheidsrisico
- Energiearmoede

# Besteedbaar inkomen

## Niet voor iedereen gelijk...

- In Nederland is het besteedbaar inkomen tussen 2014 en 2021 met 24% gestegen.
- In Drenthe is dit maar 18%.
- Voor mensen in een uitkering is dit 14%.
- Voor mensen met een arbeidsongeschiktheidsuitkering is dit 11%.



Figuur 3.2 Verdeling inkomensbron onder huurders. Bron: CBS Microdata (2020)

# Woonlasten

| Woonlasten per maand | Besteedbaar inkomen | Huur + servicekosten | Energie (energiequote) | Water | Gemeentelijke heffingen | Totale Woonlasten | Netto woonlasten | Woonquote |
|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------|-------|-------------------------|-------------------|------------------|-----------|
| 2014                 | € 1.800             | € 510                | € 125 (7%)             | € 10  | € 40                    | € 685             | € 595            | 38%       |
| 2018                 | € 1.910             | € 515                | € 130 (7%)             | € 15  | € 40                    | € 700             | € 595            | 37%       |
| 2020                 | € 2.035             | € 545                | € 105 (5%)             | € 10  | € 45                    | € 710             | € 575            | 35%       |
| 2023 (juni)          | € 2.140*            | € 560                | € 185* (9%)            | € 10* | € 45                    | € 800             | € 675            | 37%       |

# Woonlasten naar hh-kenmerken & inkomen

Tabel 3.2 Woonlasten per maand naar levensfase. Bron: CBS Microdata (2020), Springco (2023)

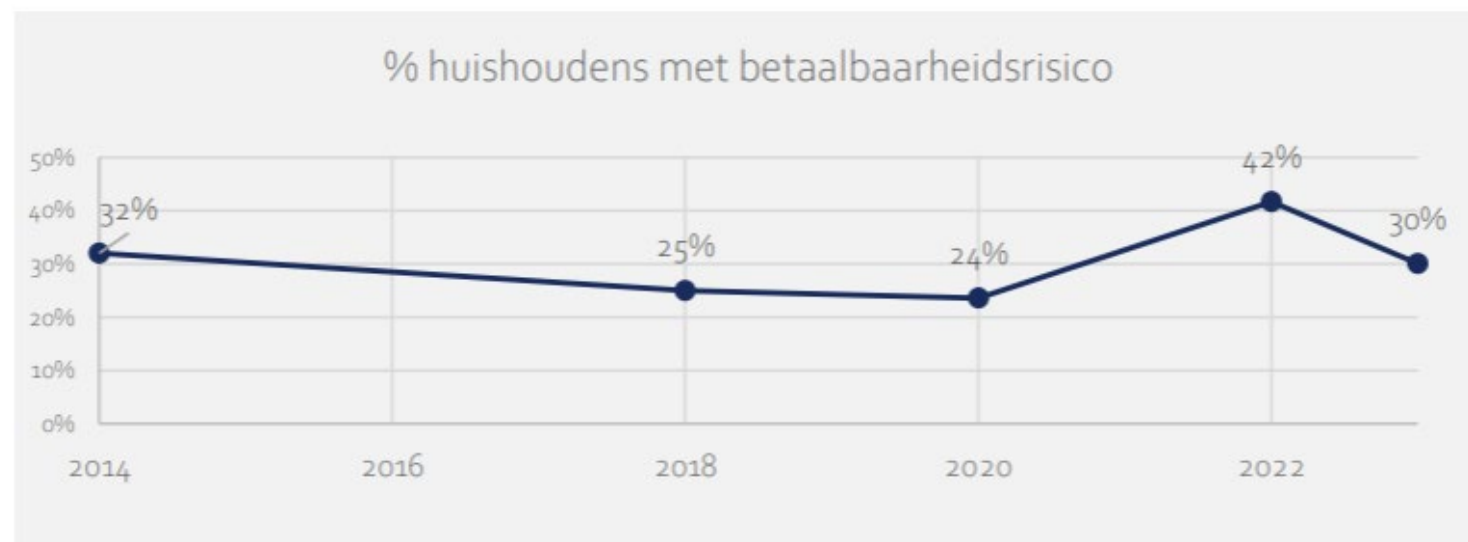
| Woonlasten per maand (2023) | Aantal HH | Besteedbaar inkomen | Huur + servicekosten | Energie (Energiequote) | Water | Gemeentelijke heffingen | Woonquote |
|-----------------------------|-----------|---------------------|----------------------|------------------------|-------|-------------------------|-----------|
| Totaal                      | 54.140    | € 2.140             | € 560                | € 185 (9%)             | € 10  | € 45                    | 37%       |
| 1-persoons <67 jaar         | 17.930    | € 1.600             | € 525                | € 155 (10%)            | € 10  | € 40                    | 46%       |
| 1-persoons 67+              | 11.140    | € 1.780             | € 568                | € 160 (9%)             | € 10  | € 40                    | 44%       |
| 2-persoons <67 jaar         | 5.850     | € 2.805             | € 570                | € 210 (8%)             | € 10  | € 50                    | 30%       |
| 2-persoons 67+              | 6.100     | € 2.390             | € 580                | € 195 (8%)             | € 10  | € 50                    | 35%       |
| 1-ouder gezin               | 6.350     | € 2.470             | € 590                | € 210 (9%)             | € 20  | € 50                    | 35%       |
| 2-ouder gezin               | 6.140     | € 3.380             | € 600                | € 240 (7%)             | € 20  | € 50                    | 27%       |

Tabel 3.3 Woonlasten per maand naar inkomensklasse. Bron: CBS Microdata (2020), Springco (2023)

| Woonlasten per maand (2022)                     | Aantal HH | Energie (Energiequote) | Water | Huur + servicekosten | Gemeentelijke heffingen | Woonquote |
|---|-----------|------------------------|-------|----------------------|-------------------------|-----------|
| Zeer laag inkomen (<120% sociaal minimum, €18k) | 19.180    | € 170 (12%)            | €10   | € 530                | € 40                    | 50%       |
| Laag inkomen (€18k-€30k)                        | 13.790    | € 190 (10%)            | €10   | € 580                | € 50                    | 42%       |
| Midden inkomen (€30-€40k)                       | 11.550    | € 170 (8%)             | €10   | € 560                | € 40                    | 36%       |
| Midden hoog inkomen (€40k-€44k)                 | 2.380     | € 190 (7%)             | €20   | € 580                | € 50                    | 29%       |
| Hoger inkomen (Boven sociale huurgrens, €44k)   | 7.750     | € 210 (6%)             | €20   | € 600                | € 50                    | 23%       |

voel je thuis bij lefier

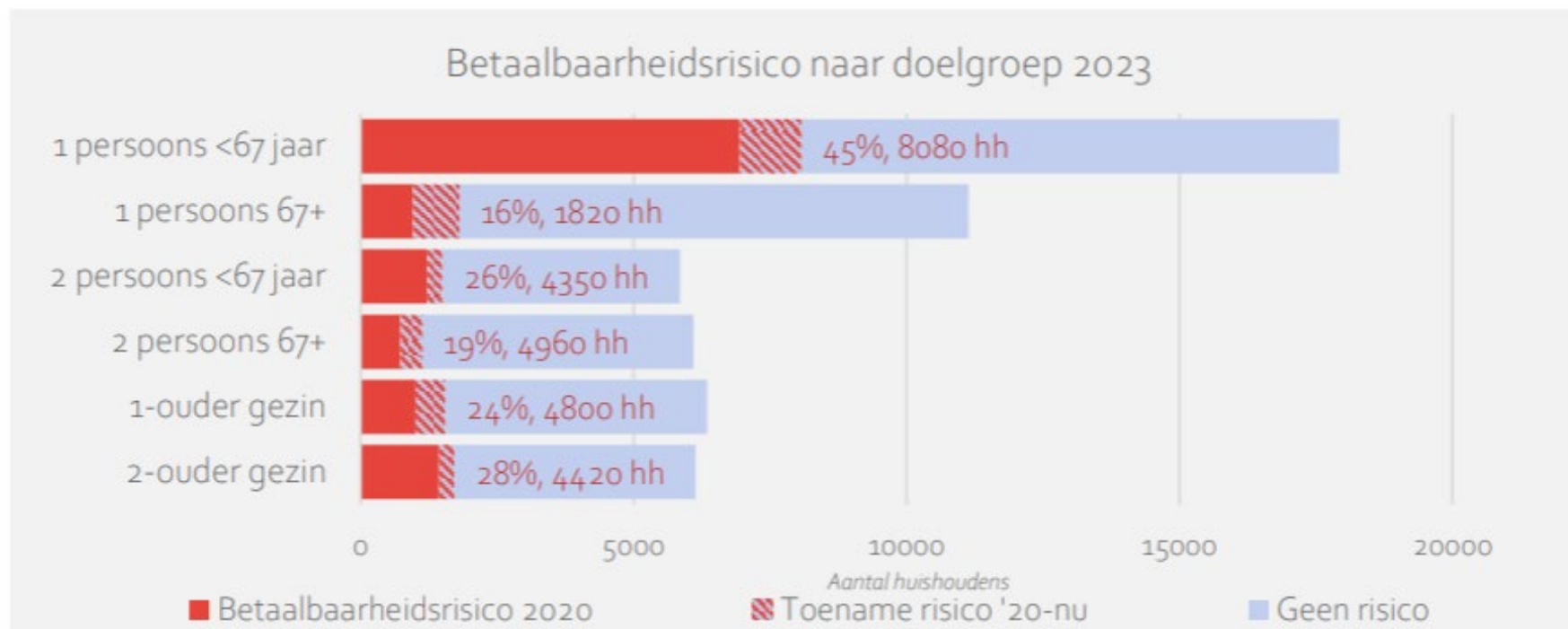
# Betaalbaarheidsrisico



Figuur 4.2 Betaalbaarheidsrisico van 2014 tot nu. Bron: Companen (2018), CBS Microdata (2020), Springco (2023)

<sup>1</sup> Grafische weergave methode betaalbaarheidsrisico

# Betaalbaarheidsrisico naar doelgroep



Figuur 4.3 Betaalbaarheidsrisico naar doelgroep. Bron: CBS Microdata (2020), Springco (2023)

# Conclusies

- Wonen is niet voor iedereen betaalbaar
- Hoge inflatie, hoge kosten, lage inkomens kunnen corporatie niet oplossen
- Belangrijkste maatregel voor corporaties blijft verminderen van energieverbruik door verduurzamen van woningen
  
- Preventie is niet altijd afdoende
- Problemen niet te groot laten worden
- Zo vroeg mogelijk ingrijpen

# Praktijk > incasso



## Rol incasso:

- Actief incassobeleid om betaalachterstanden te voorkomen
- Meedenken met de huurder. Maatwerk waar nodig bieden
- Samenwerking met team vroegsignalering en lokale partners
- Inzet van woon-/energiecoaches
- Aanbieden voorzieningenwijzer



## Successen

### - Lagere huurachterstanden

|            | Zittend |
|------------|---------|
| 31-12-2020 | 0,83%   |
| 31-12-2021 | 0,67%   |
| 31-12-2022 | 0,57%   |
| 31-12-2023 | 0,65%   |

### - Minder ontruimingen op basis van huurachterstand

|      |    |
|------|----|
| 2020 | 24 |
| 2021 | 25 |
| 2022 | 22 |
| 2023 | 14 |



# Succesfactoren

- Een specialistisch incassopakket met onderscheid in doelgroepen en stijl van communicatie
- Huurdersonderzoeken, naar aanleiding van deze onderzoeken acties uitzetten en verbeteren
- Meedenken met huurder en tijdig verwijzen naar hulpverlenende instanties
- Korte lijnen met team vroegsignalering

## Wat kan beter?

- Maatwerk, meer flexibiliteit in gemaakte of te maken afspraken
- Onderlinge samenwerking binnen en buiten de corporatie

