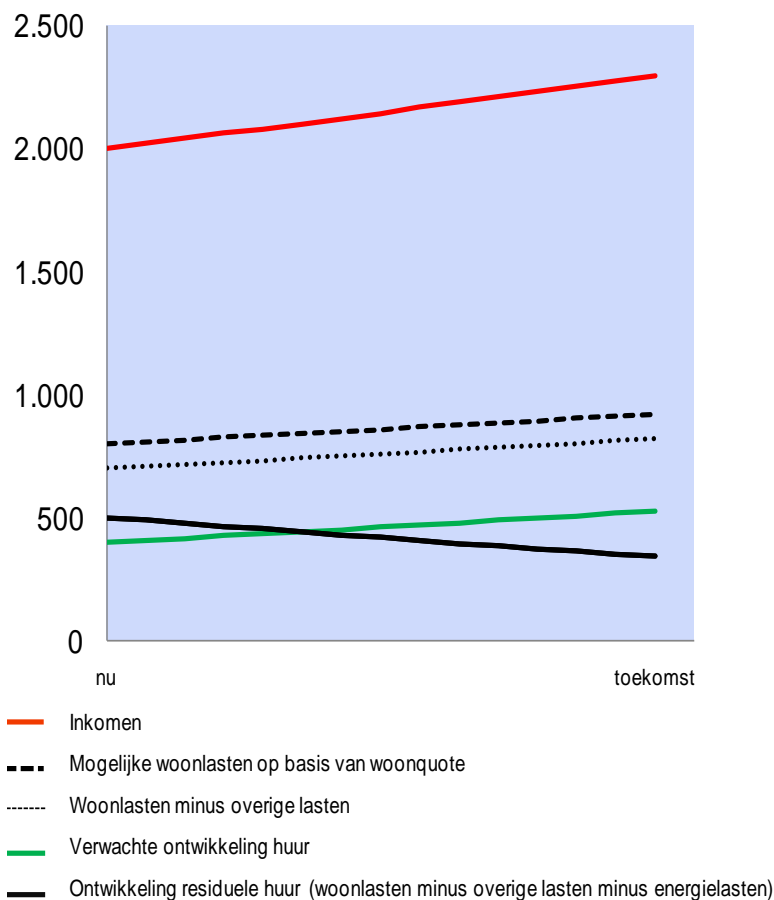


Dalen de huren door stijgende Energieprijzen?

Vraag dit aan alle corporaties en het leeuwendeel geeft aan dat de huren met minimaal inflatie gaan stijgen. Dit zien wij ook terug bij elke meerjarenbegroting. Ieder jaar wordt op minimaal 2% extra huurinkomsten gerekend. Ook het CFV rekent op een jaarlijkse huurstijging van 2,0% per jaar. Voor het woningbezit als geheel kan dit wellicht zo zijn. Toch wil ik u de eventuele consequenties van toekomstige energieprijzontwikkeling op de huurprijzen laten zien.

Onderstaand figuur geeft de relatie weer tussen het inkomen van een huurder, de energieprijzen en de huur. Stel het inkomen van uw huurders stijgt de komende jaren met inflatie (rode lijn). Op basis van een woonquote kan deze huurder een maximaal bedrag aan wonen uitgeven. Op dit moment bedraagt de woonquote van huurders 36,6%. De gemiddelde woonquote van een koper is 23,2%. Wellicht zit er nog enige rek in de woonquote van huurders, maar veel zal het niet zijn. Zodra de energieprijzen verder oplopen en een steeds groter deel van de woonlasten gaan uitmaken, staat de huurprijsontwikkeling onder druk. Omdat van elke euro inkomen maar een deel aan wonen kan worden uitgeven (stel € 0,40), zal bij een stijgende energieprijs de hoeveelheid die aan huur kan worden uitgegeven onder druk staan.



Figuur 1: relatie tussen inkomensontwikkeling, energielasten en huur bij stijgende energieprijzen

Natuurlijk verschilt dit per type woning en per regio. Voor een woning op de Prinsengracht in Amsterdam zal altijd vraag zijn, ongeacht het energieverbruik. Voor andere woningmarkten en andere types kan het echter zo zijn dat de huurontwikkeling onder druk komt te staan omdat de huurders de totale woonlasten anders niet op kunnen brengen. Dit speelt des te sterker vanwege het feit dat corporaties nu 90% van de woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 33.000. Deze groep heeft immers een krappere woonquote.

Veel corporaties stellen momenteel de vraag wat het gaat kosten om een groot deel van het woningbezit energiezuiniger te maken en hoe dit terug te verdienen is. Gezien het bovenstaande is het wellicht een relevantere vraag wat het corporaties kost om niets te doen aan energiebesparende maatregelen.

Wellicht is bovenstaande een goed argument om in de komende begroting een scenario te maken waarbij de hurende de komende jaren niet stijgen, maar meer onder druk komen te staan. Tevens schijnt bovenstaande ook een ander licht op de beslissing om wel of niet te investeren in energiebesparende maatregelen.

Op 17 november vindt onze cursus 'sturen op scenario's' plaats.

Hierin leert u onder andere hoe u scenarioanalyse kunt toepassen in uw organisatie.

Op [de website www.fi-academy.nl](http://www.fi-academy.nl) vindt u hierover meer informatie.