

Adviesaanvraag huurdersraad Stedelink

Van: Bestuur Stedelink
Opstellers: Willemijn Visser
Aan: Huurdersraad Stedelink
Datum: 2 april 2024

Betreft: Huurbeleid
Datum VGGB: 2 april 2024
Bijlage:
1. Memo huurbeleid
2. Ter info: Ratio's basisvariant en passend toewijzen
3. Ter info: Vergelijking huurkasstromen huurbeleid

Samenvatting

Het huurbeleid in dit VGGB is beperkt tot keuzes over de verhuur van de portefeuille. In de portefeuillestrategie worden de keuzes met betrekking tot aanpassingen in de portefeuille gemaakt. Deze kunnen van invloed zijn op de huurinkomsten. Het huurbeleid is naar voren gehaald omdat er behoefte is aan een duidelijke lijn voor het bedienen van de verschillende doelgroepen. De keuzes die nog volgen in de portefeuillestrategie maken geen onderdeel uit van het huurbeleid.

We richten ons in de huidige woningmarkt in het huurbeleid op drie volkshuisvestelijke doelgroepen: de primaire doelgroep, de secundaire doelgroep en de middeninkomens. We zien het bedienen van deze doelgroepen als een kerntaak:

1. Betaalbaarheid: voldoende woningen voor de primaire doelgroep
2. Daarnaast óók voldoende aanbod voor de secundaire doelgroep
3. Het toewijzen van middenhuur aan de middeninkomens

Voor de DAEB-portefeuille hanteren we een streefhuurpercentage van 93%. Daarmee houden we vast aan een hogere streefhuur en handhaven we het huidige streefhuurpercentage. Een eerste belang is het kunnen realiseren van de prestatieafspraken voor betaalbaarheid: het toewijzen van 70% van de verhuringen aan de laagste inkomens, de primaire doelgroep. Hiervoor stellen we een aftopbeleid op waarbij we op basis van PMC's zo efficiënt mogelijk aftoppen. De overige woningen in de betaalbare voorraad worden verhuurd op 93%. Met een efficiënt aftopbeleid zorgen we er ook voor dat er zoveel mogelijk woningen uit het secundaire aanbod beschikbaar blijven voor de secundaire doelgroep.

Zoals aangegeven richten we ons in het huurbeleid ook nadrukkelijk op de doelgroep middeninkomens. Binnen de niet-DAEB portefeuille, brengen we de woningen met een huur tot €1141,96, (prijspeil 2023) onder in de middenhuur en wijzen we deze tot een bepaalde inkomensgrens toe, conform de huisvestingsverordening Zoetermeer (inkomensgrens is maximaal €82.921,- (prijspeil 2023) voor een meerpersoonshuishouden), aan de middeninkomens gezien de grote vraag die er momenteel vanuit de markt is bij deze doelgroep. We houden de middenhuurgrens en inkomensgrens uit de verordening Zoetermeer ook voor Delft en Zuidplas aan. Hiermee anticiperen we op de Wet betaalbare huur. Ook als deze wet geen doorgang vindt, handhaven we het beleid voor de middenhuur. De relatief grote portefeuille niet-DAEB portefeuille maakt het mogelijk een deel deze volkshuisvestelijke bestemming te geven.

Het huurbeleid is financieel doorgerekend.

- De doorgerekende huursom is 625.000 lager t.o.v. de huidige begroting.
- De ICR t.o.v huidige begroting daalt na 7 jaar in 2030 (1,4) in 2031 onder de norm naar 1,29.
- De LTV t.o.v. huidige begroting zit in 2031 op de norm (85%) en stijgt in 2032 boven de normwaarde van 85%.

Het huurbeleid is op basis van de huidige begroting doorgerekend. Hierbij de opmerking dat vooralsnog alleen het huurbeleid is doorgerekend. Voor de portefeuillestrategie volgt op een later moment ook de doorrekening van andere factoren zoals de investeringsopgave en verkoop van bezit.

Wat de financiële doorrekening betreft, kunnen we op dit moment het volgende aangeven: we zien een daling van de opbrengsten van de huurkasstromen ten opzichte van de huidige begroting. De lagere huurkasstromen leiden tot een lagere ICR. Vanaf 2030/2031 behalen we de norm niet. Bij ongewijzigd huurbeleid, in de huidige begroting, zien we dat ook maar op een later moment (in 2031 is de ICR 1,4). Echter in de huidige begroting is aftopbeleid niet ingerekend maar in de praktijk wordt wel afgetopt. In de realisatie vallen de huurinkomsten lager uit t.o.v. de begroting. Het effect is eveneens huurderving. De vaststelling van de portefeuillestrategie (juni 2024) en de begroting voor 2025 (september 2024) geven een nieuw ijkingsmoment om te bepalen of bijstelling van het huurbeleid nodig is.

Voor een uitgebreide beschrijving van het huurbeleid voor DAEB en niet-DAEB verwijzen we naar bijlage 1, het Memo huurbeleid.

Voorgenomen bestuursbesluit

Het bestuur heeft in de vergadering van 2 april 2024 het besluit genomen om akkoord te gaan met het onderstaande huurbeleid:

1. Hanteren van 93% streefhuur van maximaal redelijk voor de DAEB voorraad in combinatie met aftopbeleid, op basis van nog op te stellen PMC's voor het gericht en efficiënt aftoppen om conform de prestatieafspraken toe te wijzen aan de primaire doelgroep.
2. De huurprijs van opgeleverde nieuwbouw- en renovatiewoningen bedraagt 93% van maximaal redelijk. Dit wijkt af van het bestaande huurbeleid waarin de eerste 5 jaar na oplevering een streefhuur van 98% wordt gehanteerd. In de praktijk wordt die al vaak niet gehaald door overschrijding van de liberalisatiegrens. Bovendien is eenduidigheid gewenst.
3. In de niet-DAEB voorraad verhuren we woningen tot 189 punten in de middenhuur. Deze wijzen we toe aan middeninkomens tot de inkomensgrenzen die bepaald

worden in de huisvestingsverordening Zoetermeer (€82.921,- (prijspeil 2023) voor meerpersoonshuishoudens). De middenhuurgrens bedraagt conform de verordening Zoetermeer € 1141,96 (prijspeil 2023). De grens geldt ook voor Delft en Zuidplas. De middenhuurgrens wordt jaarlijks geïndexeerd.

4. De huurprijs voor middenhuur tot 189 punten wordt bepaald aan de hand van de markthuur met een aftopping op de middenhuurgrens van € 1141,96 (prijspeil 2023). Als de Wet betaalbare huur, gericht op de middenhuur, doorgang vindt, wordt de huur bepaald aan de hand van de WWS-punten en wordt een streefhuur bepaald.
5. Bij de jaarlijkse huurverhoging toppen we het middenhuursegment af op de middenhuurgrens van €1141,96 (prijspeil 2023).
6. De huurprijs van de dure huur, de niet-DAEB voorraad vanaf 189 punten, wordt bepaald aan de hand van de markthuur.

Dit besluit is genomen onder voorbehoud van het advies van de Huurdersraad Stedelink en de goedkeuring van de RvC.

1 Aanleiding en (korte) toelichting

Stedelink heeft in 2023 het huurbeleid van Vestia voortgezet: Voor de DAEB voorraad geldt bij mutaties een streefhuur van 93%. Voor bijzondere doelgroepen wordt afgetopt. De niet-DAEB voorraad wordt verhuurd conform markthuur.

In 2023 bleek voor Delft dat het aantal vrijkomende woningen onder de 2^e aftoppingsgrens onvoldoende was om aan 70% toewijzing aan de primaire doelgroep te kunnen voldoen. Uit noodzaak zijn extra woningen uit het secundaire aanbod afgetopt om zo alsnog de prestatieafspraken te kunnen realiseren. Dit heeft geleid tot derving van huurinkomsten ten opzichte van de begroting. Nu nemen we het aftopbeleid op in het huurbeleid en wordt de derving aan huurinkomsten opgenomen in de begroting. Met het aftopbeleid zorgen we voor zekerheid wat betreft het kunnen realiseren van de prestatieafspraken voor de allerlaagste inkomens. Het huurbeleid is in de besluitvorming naar voren gehaald omdat er behoefte is aan een duidelijke lijn voor het bedienen van de verschillende doelgroepen.

2 Gevolgde procedure

De totstandkoming van het huurbeleid is gecoördineerd door S&P in samenwerking met MT en de afdeling Wonen (met assetmanagement en wonen zijn twee sessies over het huurbeleid, DAEB en niet-DAEB georganiseerd). Over het huurbeleid heeft regelmatig afstemming plaatsgevonden met de Huurdersraad Stedelink.

3 Volkshuisvestelijke consequenties

- Met het huurbeleid brengen we een duidelijke lijn aan in het bedienen van drie volkshuisvestelijke doelgroepen.
- Met het huurbeleid is Stedelink in Delft en Zoetermeer in staat een belangrijke volkshuisvestelijke taak te realiseren: de prestatieafspraken betaalbaarheid en het bieden van een passende betaalbare woning aan 70% van de primaire doelgroep.
- De prestatieafspraken 70% toewijzen aan de primaire doelgroepen volgt uit de regelgeving voor het passend toewijzen. Door het aftopbeleid op basis van PMC's vindt dit op zo efficiënt mogelijke wijze plaats zodat er financiële ruimte blijft voor de investerings- en onderhoudsopgaven van Stedelink.
- We geven volkshuisvestelijke invulling aan een deel van onze niet-DAEB portefeuille door woningen tot 189 punten aan te bieden in de middenhuur en deze toe te wijzen aan middeninkomens tot een bepaalde inkomensgrens.

4. Financiële consequenties

Het huurbeleid is financieel doorgerekend in SAM:

- De doorgerekende huursom is 625.000 lager t.o.v. de huidige begroting.
- De ICR t.o.v. huidige begroting daalt na 7 jaar in 2030 (1,4) in 2031 onder de norm naar 1,29. Hierin is alleen het huurbeleid meegenomen. Op een later moment volgt doorrekening van andere factoren zoals investeringsprojecten of verkoop van bezit.
- De LTV t.o.v. huidige begroting zit in 2031 op de norm (85%) en stijgt in 2032 boven de normwaarde van 85%.

In onze huidige begroting (93% streefhuur) is de ICR in 2031 1,4. Echter in de huidige begroting is aftopbeleid niet ingerekend. Het aftoppen voor de primaire doelgroep is niet opgenomen in de begroting maar in de praktijk wordt wel afgetopt. In de realisatie vallen de huurinkomsten lager uit t.o.v. van de begroting en is het effect eveneens huurderving. Binnen de financiële mogelijkheden van Stedelink is de keuze voor een streefhuur van 93% in combinatie met een efficiënt aftopbeleid voor het 70% huisvesten van de primaire doelgroep, de meest optimale variant.

5. Risicomanagement en juridisch advies

- Het huurbeleid is doorgerekend in SAM.
- Het aftopbeleid op basis van PMC's geeft t.o.v. het niet beleidsmatig aftoppen een beter financieel resultaat.
- Er is juridisch advies ingewonnen.

6. Organisatie, randvoorwaarden en vervolgactie

Het huurbeleid kan na vaststelling niet direct worden geïmplementeerd.

De indeling in PMC's is nu op hoofdlijnen. In april en mei worden de PMC's verder uitgewerkt en volgt de definitieve indeling (in juni gereed). De definitieve PMC's worden in WALS doorgerekend. Daarna volgt implementatie van het aftopbeleid zoals het vastleggen van de PMC's in Wocas. Hiervoor wordt een plan van aanpak gemaakt.

7. Organen

Vaststelling door de RvC staat gepland op 22 april.

De Huurdersraad in de vorm van verschillende overleggen rond het huurbeleid goed betrokken in het proces en geeft formeel advies. Met de Huurdersraad is afgesproken dat zij de adviesaanvraag na 2 april ontvangen en wij het advies voor 16 april (definitieve vaststelling GBB) ontvangen.

8. Relatie Herziene Woningwet

Niet van toepassing.