

Memo

Van: Jan-Willem Verheij/ Opsteller: Willemijn Visser

Aan: Bestuur/ MT Stedelink

Datum: 28 maart 2024

Onderwerp: Huurbeleid

Inleiding

In deze notitie presenteren we het huurbeleid van Stedelink vanaf mei 2024. In 2023, bij de start van Stedelink is het huurbeleid van Vestia voortgezet.

Vooraf is het goed om aan te geven dat we momenteel parallel aan het huurbeleid de portefeuillestrategie uitwerken. 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, zoals verkoop van niet-DAEB en/of het overhevelen van woningen van niet-DAEB naar DAEB, maken geen onderdeel uit van het huurbeleid en deze notitie.

De notitie is als volgt opgebouwd:

Inleiding

1. Uitgangspunten huurbeleid: drie doelgroepen voorop
2. Huidige huurbeleid
3. Uitwerking huurbeleid DAEB: streefhuurbeleid 93% in combinatie met aftopbeleid
4. Uitwerking huurbeleid niet-DAEB: onderscheid middenhuur en dure huur
5. Financieel
6. Conclusie

1. Uitgangspunten huurbeleid: drie doelgroepen voorop

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.

- **Betaalbaarheid: voldoende woningen voor de primaire doelgroep**
We richten ons op het passend kunnen huisvesten van de volkshuisvestelijke doelgroep van beleid, de huurders met de allerlaagste inkomens die zijn aangewezen op woningen onder de lage en hoge aftoppingsgrens. We willen voldoende woningen betaalbaar kunnen aanbieden.
- **Daarnaast óók voldoende aanbod voor de secundaire doelgroep**
Naast de primaire doelgroep richten wij ons op de secundaire doelgroep. Deze huurders komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, boven de aftoppingsgrens, en hebben geen recht op huurtoeslag. Juist ook voor deze doelgroep staat het aanbod, vanwege de nadruk op huisvesting van de laagste inkomens, onder druk. Deze groep willen wij dan ook goed in vizier houden en voldoende woningen blijven aanbieden.

- **Middenhuur toewijzen aan de middeninkomens**

In de huidige woningmarkt is er naast een tekort aan sociale huurwoningen, eveneens een groot tekort aan woningen voor de middeninkomens. We geven een deel van de niet-DAEB portefeuille een volkshuisvestelijke bestemming door woningen met een huur tot de middenhuurgrens onder te brengen in de middenhuur. En we zorgen zo voor het behoud van gedifferentieerde en sterke wijken.

Op basis van deze uitgangspunten werken we het huurbeleid voor de DAEB voorraad en de niet-DAEB voorraad verder uit. Hieronder de tabel met de verdeling van de portefeuille naar DAEB en niet-DAEB.

Tabel 1 Portefeuille Stedelink DAEB/ niet-DAEB (gegevens maart 2024)

	Daeb bezit	Geen Daeb bezit	Grand Total	% D/ n-D
Kerngemeenten	8694	3369	12063	
Delft	4184	1259	5443	77%/ 23%
Zoetermeer	3772	2014	5786	65%/ 35%
Zuidplas	738	96	834	88%/ 12%
Overige gemeenten	489	168	657	
Deventer	220		220	
Eindhoven	43	150	193	22%/ 78%
Utrechtse Heuvelrug	226	18	244	93%/ 7%
Grand Total	9183	3537	12720	72%/ 28%

2. Huidige huurbeleid

Hierna gaan we kort in op het na de splitsing voortgezette huurbeleid van Vestia.

Huidige huurbeleid DAEB-voorraad.

De uitgangspunten van het huidige huurbeleid voor DAEB-voorraad zijn 1. Er is vaste prijs/kwaliteit verhouding, 2. Er is voldoende aanbod van betaalbare woningen en 3. De huurinkomsten blijven binnen de gestelde begrotingskaders. Voor mutaties geldt een streefhuur van 93%. Uitzonderingen hierop zijn de door assetmanagement gemaakte keuzes voor heeft het aftoppen van een woning voor bijzondere doelgroepen (indien nodig). Of het optoppen van een woning met 5,- boven aftoppingsgrenzen om eenzijdige instroom in complexen tegen te gaan. Daarnaast is er maatwerk, aftoppen, voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Voor nieuwbouw/renovatie geldt bij oplevering 98% streefhuur voor de eerste vijf jaar. Na vijf jaar verhuur gaat de streefhuur naar 93%.

Huidige huurbeleid niet-DAEB voorraad.

De huidige uitgangspunten voor het huurbeleid voor de niet-DAEB voorraad zijn: 1. De vrijesectorwoningen worden verhuurd conform de markthuur, 2. Vanaf 2018 vindt taxatie op modelmatige wijze plaats. Jaarlijks, per 31 december, wordt de markthuur bepaald en vastgelegd in Wocas. Als er geen taxatierapport beschikbaar is, dan is de markthuur in Wocas leidend. Er kunnen uitzonderingen zijn als er reden zijn voor aanpassing van de huur.

3. Uitwerking huurbeleid DAEB: streefhuurbeleid 93% in combinatie met aftopbeleid

In dit hoofdstuk werken we het huurbeleid voor de DAEB voorraad verder uit. Het huurbeleid bestaat uit het hanteren van 93% streefhuur in combinatie met aftopbeleid.

Streefhuurbeleid 93% van maximaal redelijk

Voor de DAEB voorraad stellen we voor als streefhuurbeleid 93% van maximaal redelijk aan te houden. Daarmee houden we vast aan een hogere streefhuur en handhaven we het huidige streefhuurpercentage.

Bij een keuze voor een hogere streefhuur, zoals 98%, komt de huurprijs al snel boven maximaal redelijk en moet de huurprijs worden afgetopt. De keuze voor 93% geeft een redelijke marge bij het doorvoeren van huurverhoging of een hogere WOZ-waarde. Zo is het bereiken van de maximaal redelijke huur minder snel het geval.

Streefhuurbeleid 93% in combinatie met aftopbeleid

Naast een streefhuur van 93% is het voorstel om aftopbeleid in te richten.

Om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te kunnen stellen aan de primaire doelgroep is in de prestatieafspraken voor Delft en Zoetermeer vastgelegd dat 70% van de verhuringen wordt verhuurd aan de primaire doelgroep. Voor het realiseren van deze afspraak, bepalen we met het aftopbeleid welke woningen we gaan aftoppen. Dit ziet er concreet als volgt uit:

- Een gedeelte van de benodigde woningen hoeven we niet af te toppen: dit zijn de woningen met een huur, na harmonisatie op 93% streefhuur, onder de aftoppingsgrenzen.
- Voor het gedeelte dat we nog nodig hebben om 70% te realiseren, toppen we woningen af.
- Het resterende deel van de mutaties, dat niet benodigd is voor 70% toewijzen, krijgt 93% streefhuur.

Het aftopbeleid voor het deel van de DAEB-voorraad dat in aanmerking komt voor aftoppen, is gebaseerd op de indeling van woningen in PMC's (product-markt-combinaties). Hiermee borgen we een bewuste afweging welke woningen voor aftoppen in aanmerking komen. In 2023 bleek voor Delft dat het aantal vrijkomende woningen onder de hoge 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.

Tegelijkertijd zorgen we er zo voor dat er zoveel mogelijk woningen uit het secundaire aanbod beschikbaar blijven voor de secundaire doelgroep, concreet: niet 'onnodig' worden afgetopt voor de primaire doelgroep.

De prestatieafspraken betaalbaarheid voor Delft en Zoetermeer geldt in ieder geval voor 2024. Op de langere termijn is het de vraag of deze afspraak over de mutaties haalbaar blijft. Het is namelijk niet voorspelbaar welke woningen vrij gaan komen en daarmee of er voldoende betaalbare woningen beschikbaar komen. Is dit niet het geval, dan volgt alsnog het aftoppen van woningen uit het secundaire aanbod. Wij verwachten dat de haalbaarheid van de afspraak voor corporaties de komende tijd voor Delft en Zoetermeer zeker onderwerp van

gesprek zal zijn met de gemeente en collega corporaties. Voor Zuidplas geldt de afspraak over betaalbaarheid vooralsnog alleen voor de voorraad, niet voor het vrijkomend aanbod.

Om inzichtelijk te maken hoe het inrichten van het aftopbeleid op basis van PMC's in zijn werk gaat, geven een korte toelichting. De gehele DAEB voorraad wordt ingedeeld in 70% primair en 30% secundair. Kleine betaalbare woningen voor een klein huishouden met een laag inkomen worden, conform passend toewijzen, afgetopt op de lage aftoppingsgrens en vormen een PMC. Zo ook grotere betaalbare woningen voor een groter huishouden met een laag inkomen op de hoge aftoppingsgrens. Met behulp van PMC's het aftopbeleid bepalen heeft als effect dat dit zo efficiënt mogelijk plaatsvindt met zo min mogelijk derving aan huurinkomsten.

De uitwerking in definitieve PMC's vindt plaats op basis van een integrale afweging. Assetmanagement en wonen kijken gezamenlijk naar zowel financiële als volkshuisvestelijke argumenten. Bijvoorbeeld wanneer vanwege druk op de leefbaarheid het wenselijk is om de secundaire doelgroep in een complex te huisvesten. Ook een keuze voor het aftoppen van grotere woningen uit de secundaire voorraad kan noodzakelijk zijn vanwege het tekort aan grote betaalbare woningen voor de primaire doelgroep. De uitwerking van de PMC's is onderdeel van de portefeuillestrategie. We zijn hiermee inmiddels gestart en verwachten het opstellen van PMC's in juni af te kunnen ronden.

Nieuwbouw/renovatie 93%

Opgeleverde nieuwbouw- en renovatiewoningen worden eveneens verhuurd met 93% streefhuur van maximaal redelijk. De huidige streefhuur van 98% voor nieuwbouw/renovatie blijkt in de praktijk niet haalbaar. Door de hoge WWS-punten moeten de streefhuren vaak worden afgetopt op de liberalisatiegrens.

4. Uitwerking huurbeleid niet-DAEB: onderscheid tussen middenhuur en dure huur

Aanbieden middenhuur eveneens een volkshuisvestelijke kerntaak

We maken een onderscheid tussen middenhuur, de woningen met een huurprijs tot 189 punten en de dure huur. Zoals aangegeven bij de uitgangspunten voor het huurbeleid richten we ons nadrukkelijk op de doelgroep middeninkomens. De woningmarkt voor middeninkomens staat eveneens onder druk, er is een grote vraag naar woningen in middenhuur. Wij zien naast de primaire en secundaire doelgroep het aanbieden van middenhuur eveneens als een kerntaak en volkshuisvestelijke prioritering. En zijn in de positie, gezien de relatief grote niet-DAEB portefeuille, een deel van de woningen in de middenhuur aan te bieden.

We anticiperen op de Wet betaalbare huur die, als politieke besluitvorming plaatsvindt, per 1 juli 2024 in werking gaat. Ook als deze wetgeving geen doorgang vindt, willen wij woningen tot 189 punten in het middenhuursegment aanbieden. Wij volgen hierbij de huisvestingsverordening Zoetermeer met de vastlegging van de middenhuurgrens op € 1141,96 (prijspeil 2023) en het toewijzen aan middeninkomens tot een bepaalde inkomensgrens (€62.191,- voor éénpersoonshuishoudens en €82.921,- voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2023). De genoemde middenhuurgrens

De huurprijs voor de middenhuur wordt bepaald door de markthuur (een taxatieronde voor het bepalen van de markthuur vindt jaarlijks plaats). Als de Wet betaalbare huur wordt vastgesteld, wordt de huurprijs bepaald aan de hand van de WWS-punten. En wordt de keuze gemaakt voor 93% streefhuur of een ander percentage. Als de Wet betaalbare huur

geen doorgang vindt, blijven wij de markthuur hanteren voor verhuur van het middensegment.

Bij de jaarlijkse huurverhoging toppen we de huur af op de middenhuurgrens. We volgen hierbij dezelfde werkwijze als voor de sociale huur (aftoppen op liberalisatiegrens). Een woning die op 1 april op basis van het inkomen volgens de verordening passend is verhuurd voor €1141,96 (prijspeil 2023) krijgt per 1 juli geen huurverhoging van 5,5%. Hiermee voorkomen we dat huurders al direct een te hoge huur, niet passend bij het inkomen, krijgen. Deze maatregel geldt voor woningen die vanaf 1 april passend worden verhuurd.

Dure huur

De huurprijs voor woningen in het dure huur segment wordt bepaald door de markthuur. Jaarlijks wordt in een taxatieronde de markthuur bepaald. Er kan alleen in bijzondere gevallen, op basis van een besluit door assetmanagement, worden afgeweken van de markthuur.

Hieronder een overzicht van de verdeling, zie ook tabel 2, van de niet-DAEB portefeuille, 3369 woningen,

- Verhuurd met sociale huurovereenkomst: 1951 woningen (58%)
- Middenhuur segment, tot €1141,96 (prijspeil 2024): 1020 woningen (30%)
- Dure huur segment, vanaf €1141,96 (prijspeil 2024): 398 woningen (12%)

Tabel 2, Verdeling niet-DAEB portefeuille naar gereguleerd, middenhuur en dure huur (gegevens maart 2024)

Kerngemeenten	Gereguleerd	Middenhuur	Dure huur	Totaal niet- DAEB
Delft	773 (61%)	327 (25%)	159 (13%)	1259
Zoetermeer	1119 (55%)	662 (32%)	233 (12%)	2014
Zuidplas	59 (61%)	31 (32%)	6	96
Totaal	1951 (58%)	1020 (30%)	398 (12%)	3369

Zie tabel 3 en 4 voor een overzicht van de niet-DAEB portefeuille naar huurcategorie: tabel 4 voor de gereguleerde huurovereenkomsten en tabel 5 voor een overzicht van de geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Tabel 3 Aantal woningen niet-DAEB gereguleerd verhuurd -met sociale huurovereenkomst- (gegevens maart 2024)

Gereguleerde hovk	=< 454,47	< 650,43	<697,07	<879,66	<1141,96	>1141,96	Totaal
Kerngemeenten	5	770	151	910	72	15	1923
Delft	3	325	73	335	29	6	771
Zoetermeer	2	421	69	553	41	9	1095
Zuidplas		24	9	22	2		57
Overige gemeenten		3	1	8	1		13
Eindhoven					1		1
Utrechtse Heuvelrug		3	1	8			12
Grand Total	5	773	152	918	73	15	1936

Tabel 4 Aantal woningen niet-DAEB geliberaliseerd verhuur (gegevens maart2024)

Geliberaliseerde hovk	=< 454,47	<879,66	<1141,96	> 1141,96	Totaal	
Kerngemeenten	1	27	1020	398	1446	
Delft			2	327	159	488
Zoetermeer			24	662	233	919
Zuidplas		1	1	31	6	39
Overige gemeenten						
Eindhoven				141	8	149
Utrechtse Heuvelrug			3	2	1	6
Overige gemeenten Total			3	143	9	155
Grand Total		1	30	1163	407	1601

5. Financieel

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. 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. Het effect is eveneens huurderving. De vaststelling van de portefeuillestrategie (juni 2024) en de begroting voor 2025 (september 2024) geven een nieuw ijkingsmoment.

Huursom huurbeleid. De doorgerekende huursom is 625.000 lager t.o.v. de huidige begroting.

ICR. De norm voor de ICR is (ondergrens) 1,4. De ICR t.o.v. huidige begroting daalt na 7 jaar in 2030 (1,4) in 2031 onder de norm naar 1,29.

LTV. De norm is (bovengrens) 85%. De LTV t.o.v. huidige begroting zit in 2031 op de norm (85%) en stijgt in 2023 boven de normwaarde van 85%.

Met betrekking tot de doorrekening nog de volgende opmerkingen:

- In de berekeningen worden de potentiële niet-DAEB woningen (niet-DAEB woning met een sociale huurovereenkomst) niet meegenomen.
- Er is op hoofdlijnen een indeling van PMC's gemaakt. In april volgt een verdere uitwerking door assetmanagement en wonen. Daarbij wordt onder meer ook de behoefte aan meer grote woningen voor de primaire doelgroep in meegenomen. Dit kan nog tot andere uitkomsten leiden.
- Tot slot: veranderingen in streefhuurpercentage hebben bijna geen effect op de huurinkomsten. Het gaat immers alleen om mutaties. Minder dan 0,4% van de huursomstijging komt door harmonisatie bij mutatie.

6. Conclusie

Ten opzichte van de huidige meerjarenbegroting leidt het voorgestelde huurbeleid tot lagere huuropbrengsten. Belangrijke keuzes om dit bij te stellen vinden plaats in de portefeuillestrategie en door afwegingen om meer efficiëntie te realiseren in de onderhouds- en bedrijfslasten.

We nemen de huisvesting voor de primaire doelgroep, secundaire doelgroep en de middeninkomens als de volkshuisvestelijke uitgangspunten voor ons huurbeleid. De combinatie van een streefhuurbeleid van 93%, een efficiënt aftopbeleid en het onderbrengen van een deel van de niet-DAEB portefeuille in de middenhuur als de gunstige variant om onze doelen voor de drie doelgroepen te kunnen realiseren. We kunnen door het aftoppen een 'goedkopere' corporatie zijn en voldoende woningzoekenden, primair en secundair, een passende betaalbare woning bieden. Daarnaast creëren we met deze variant, gegeven onze uitgangspunten, de meeste financiële ruimte voor onze investerings- en onderhoudsopgaven.