

NUMMER	20. 74001/BS/RS
DATUM	24 juli 2020
AAN	Bestuur BRES, Duwoners, De Eerste Kamer, VBU, WijWonen, Vulcanus
VAN	Bestuur DUWO
AFSCHRIJF	
ONDERWERP	Voorstel vernieuwing huurprijsbeleid

### 1. Aanleiding

Aanpassing van het woonlastenbeleid is belangrijk om de woningvoorraad voor studenten in de toekomst te kunnen uitbreiden, verduurzamen en onderhouden. Daarbij moeten keuzes worden gemaakt om de balans tussen betaalbaarheid en vastgoedinvesteringen te (blijven) waarborgen.

De kosten stijgen door allerlei factoren. Dit heeft onder meer gevolgen voor de stichtingskosten van een nieuwe studentenkamer. Hoewel het woonlastenbeleid breder is dan de huurprijzen (netto huren), vormen de huurprijzen wel het onderdeel waarbij het grootste effect te behalen is en dat we zelf kunnen beïnvloeden.

### 2. Proces

In januari is gestart met een serie van 5 workshops samen met de huurdersorganisaties van de SOK, waarin we verkend hebben welke mogelijkheden er zijn om de huuropbrengsten te vergroten en tegelijkertijd de betaalbaarheid voor onze doelgroep te waarborgen. De uitgangspunten die we daarbij hebben besproken (zie paragraaf 4 en 5), zijn in februari/maart al gedeeld met het MT en 24 juni jl. met de RvC.

De workshops met de huurdersorganisaties maakten deel uit van fase 1 (verkennen) en fase 2 (informatie uitwisselen) conform de SOK (dus rechtenvrij). In een overleg met alle studentenhuurdersorganisaties op 16 juli jl. is het effect van de verschillende scenario's (zie paragraaf 6 en 7) besproken. Daarbij hebben de huurdersorganisaties gevraagd om versteviging van de cijfermatige onderbouwing in paragraaf 4 (zie tabel 4.1 en 4.2), aangezien die ten grondslag ligt aan de belangrijkste wijzigingen in het huurprijsbeleid. De huurdersorganisaties pleitten verder voor een monitorsysteem om deze ontwikkeling en de slaagkans van jongere studenten in de woonruimteverdeling te volgen.

Het MT van DUWO is op 21 juli akkoord gegaan met het voorleggen van het onderstaande voorstel ter advisering aan alle huurdersorganisaties, inclusief Vulcanus. Gezien de vakantieperiode is de adviesperiode verlengd tot 21 september 2020. Afhankelijk van de uitgebrachte adviezen zal eind september eventueel nog nadere besluitvorming in het MT moeten plaatsvinden, waarna de RvC hierover geïnformeerd wordt.

### 3. Startpunt

Voorafgaand aan het voorstel staan we (nogmaals) nadrukkelijk stil bij de uitgangspunten waarmee we het huurbeleid willen veranderen.

Allereerst met de vraag: wat is betaalbaar voor onze huurders? In grote lijnen heeft DUWO daarvoor nu de onderstaande richtlijnen:

Huurtoeslag mogelijk voor de woning?

- Ben je jonger dan 23? Betaalbaar = onder de kwaliteitskortingsgrens (2020: € 432,51)
- Ben je 23 jaar of ouder? Betaalbaar = onder de (lage) aftoppingsgrens (2020: € 619,01)
- Ben je geen student? Betaalbaar = onder de liberalisatiegrens (2020: € 737,14)

Geen huurtoeslag mogelijk voor de woning?

- Betaalbaar = in principe vergelijkbare huur met andere studentenwoningen van DUWO na aftrek van huurtoeslag

Wat betekent dat op dit moment voor onze woningvoorraad? De indicator voor betaalbaarheid (Aandeel betaalbare vhe's) schrijft voor dat (minimaal) 85% van de studentenwoningen van DUWO een huur onder de kwaliteitskortingsgrens heeft. De praktijk ultimo 2019 is dat 88% van de studentenwoningvoorraad een huur onder die grens heeft (zie tabel 3.1). Ongeveer 12% heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de (lage) aftoppingsgrens.

<b>tabel 3.1: AANDEEL STUDENTENWONINGEN BESTEMD VOOR HUURDERS ONDER 23 JAAR</b>	
<b>vestiging</b>	<b>% huidige studenten-woningen DUWO met huur onder de 23-jaarsgrens</b>
Delft	87,3%
Den Haag	92,9%
Leiden	84,9%
Amsterdam	88,8%
Midden-Nederland	96,3%
<b>totaal</b>	<b>88,2%</b>

#### 4. Uitgangspunten nieuw huurbeleid

Strategie van het nieuwe huurprijsbeleid is een substantiële en structurele verhoging van de huurinkomsten, met geen of nauwelijks effecten op de betaalbaarheidsrichtlijnen in het huidige beleid.

De randvoorwaarden hiervoor komen uit regelgeving, waarvan de belangrijkste zijn:

1. De maximale huurgrens, gebaseerd op het woningwaarderingstelsel
2. De voorschriften m.b.t. de jaarlijkse huurverhoging
3. De toewijzingsregels in het kader van de inkomstoets en de passendheidstoets
4. De voorschriften m.b.t. de huursomstijging

Indien van toepassing zal in dit memo worden aangegeven waar deze kaders tot beleidsmatige keuze moeten leiden.

Aan welke knoppen (variabelen) kunnen en willen we wel draaien en aan welke niet?

##### a. Leeftijd

Uit tabel 4.1 blijkt dat een veel kleiner deel (dan 85%) van onze doelgroep bij huuraanvang jonger is dan 23. Bij nieuwe reguliere studenten is dit percentage DUWO-breed tussen 2015 en 2019 gedaald van 77,5% naar 70,3%. De voorlopige cijfers over 2020 bevestigen die trend. Tussen 2015 en 2019 is DUWO-breed het percentage nieuwe Accommodate studenten gestegen van 47,1% naar 55,6%.

<b>tabel 4.1: AANDEEL NIEUWE STUDENTHUURDERS DUWO ONDER 23 JAAR (%)</b>						
<b>vestiging</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020*</b>
Amsterdam	74,0%	67,2%	65,4%	63,4%	59,9%	62,9%
Delft	74,9%	72,5%	72,5%	70,4%	71,4%	70,9%
Den Haag	71,4%	75,5%	68,0%	68,4%	71,2%	65,8%
Leiden	84,5%	84,9%	82,8%	78,8%	78,4%	75,9%
Midden-Nederland	81,1%	81,2%	82,9%	77,5%	76,3%	70,0%
<b>studenten regulier totaal</b>	<b>77,5%</b>	<b>74,8%</b>	<b>73,2%</b>	<b>70,7%</b>	<b>70,3%</b>	<b>69,4%</b>
Amsterdam	59,4%	59,3%	62,5%	64,0%	68,1%	67,1%
Delft	28,4%	29,6%	32,9%	33,6%	33,5%	44,5%
Den Haag	76,9%	64,5%	72,1%	71,3%	69,9%	71,0%
Leiden	*	43,8%	39,8%	43,8%	47,0%	39,5%
<b>studenten Accommodate totaal</b>	<b>47,1%</b>	<b>47,6%</b>	<b>51,3%</b>	<b>53,5%</b>	<b>55,6%</b>	<b>59,0%</b>

\* Voorlopige cijfers

\*\* In 2015 te weinig Accommodate verhuringen in Leiden voor een betrouwbaar cijfer

Uit tabel 4.2 blijkt dat ook in de totale studentenpopulatie per studiestad het aandeel studenten jonger dan 23 jaar veel kleiner is dan 85%. In het werkgebied van DUWO is dit percentage tussen 2015 en 2019 gedaald met 0,8% naar 58,3%. Deze daling treedt vooral op in de typische universiteitssteden.

<b>tabel 4.2: AANDEEL STUDENTEN ONDER 23 JAAR PER STUDENTENSTAD (%) *</b>			
<b>stad</b>	<b>2015</b>	<b>2019</b>	<b>verschil</b>
Delft	55,8%	52,3%	-3,5%
Den Haag	60,8%	61,1%	0,3%
Leiden	62,2%	58,5%	-3,8%
Amsterdam	58,3%	59,2%	1,0%
Deventer	67,1%	68,2%	1,1%
Wageningen	56,7%	50,4%	-6,2%
<b>DUWO totaal</b>	<b>59,1%</b>	<b>58,3%</b>	<b>-0,8%</b>

\* Bron: Apollo 2015 en 2019

Uit de cijfers kan geconcludeerd worden dat er ruimte is tussen het percentage woningen dat DUWO bestemt voor huurders onder de 23 en het percentage nieuwe huurders cq. studenten dat onder de 23 is.

→ **Uitgangspunt 1:** in het nieuwe huurprijsbeleid wordt de richtlijn '85% van de studentenwoningvoorraad heeft een huur onder de kwaliteitskortingsgrens' losgelaten en vervangen door een percentage dat beter aansluit op de feitelijke samenstelling qua leeftijd van de doelgroep.

→ **Uitgangspunt 2:** in het nieuwe huurprijsbeleid willen we waarborgen dat voldoende studentenwoningen beschikbaar blijven voor huurders onder de 23; voor het woonruimteverdelingsbeleid (en -systematiek) betekent dit dat woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens vooral worden toegewezen aan huurders onder de 23.

#### **b. Student of niet-student**

De passendheidstoets is voor deze variabele van wezenlijk belang. Aangezien het inkomen van studenten (incl. promovendi) bij huuraanvang niet getoetst hoeft te worden, zijn alleen verhuringen van woningen met een huur tot de aftoppingsgrens (voor één- en tweepersoonshuishoudens is dit de lage grens van € 619,01) voor studenten passend.

→ **Uitgangspunt 3:** in het nieuwe huurprijsbeleid blijft de (lage) aftoppingsgrens de maximale huurgrens voor studenten en promovendi (geen beleidswijziging).

Bij niet-studenten bestaat de voorraad op dit moment uit de sociale huurwoningen in Delft en enkele complexen in de andere vestigingen en de woningen die via Accommodate aan zogenaamde 'gasten' worden toegewezen. Over het algemeen gaat het hier om huurders met een inkomen, waarvoor bij huuraanvang door DUWO een inkomenstoets moet worden uitgevoerd.

→ **Uitgangspunt 4:** in het nieuwe huurprijsbeleid hebben woningen bestemd voor niet-studenten een huur tussen de (lage) aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

#### **c. Reguliere student of Accommodate student**

→ **Uitgangspunt 5:** in het nieuwe huurprijsbeleid wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningen bestemd voor reguliere studenten en woningen bestemd voor Accommodate studenten (geen beleidswijziging).

#### **d. Zelfstandig of onzelfstandig**

Zo lang er recht op huurtoeslag is, wordt in het huurprijsbeleid geen onderscheid gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen. De woningwaardering leidt er toe dat het overgrote deel van de onzelfstandige woningen een huur onder de kwaliteitskortingsgrens krijgt.

Bij het vaststellen van de huur van onzelfstandige woningen zonder recht op huurtoeslag is en blijft de locatie, waaronder de ligging t.o.v. andere (zelfstandige) studentenwoningen een belangrijke factor.

→ **Uitgangspunt 6:** in het nieuwe huurprijsbeleid worden de huurprijzen voor onzelfstandige woningen zonder recht op huurtoeslag vastgesteld conform een model waarin relevante kwaliteitsfactoren zijn opgenomen, waaronder de vergelijking met de huur van zelfstandige studentenwoningen na aftrek van huurtoeslag (geen beleidswijziging).

Op verzoek van de huurdersorganisaties zullen we deze kwaliteitsfactoren in het vervolgtraject nader benoemen.

#### **e. Differentiatie op vestigingsniveau (om invulling te geven aan de beoogde nieuwe verdeling op DUWO niveau, uitgangspunt 1)**

Uit tabel 4.1 en 4.2 blijkt dat er aanzienlijke verschillen zijn tussen de vestigingen qua leeftijdsopbouw van nieuwe huurders en qua studentenpopulatie. Het ligt voor de hand dat deze verschillen zich vertalen in een gedifferentieerd huurprijsbeleid. Daarbij is ook door de huurdersorganisatie benadrukt dat de gemiddelde benodigde inschrijfduur voor een zelfstandige studentenwoning sterk van invloed is op de gemiddelde leeftijd bij

huuraanvang. Demografische trends op de langere termijn zijn een betrouwbare indicator voor de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw van studenten in ons werkgebied.

→ **Uitgangspunt 7:** in het nieuwe huurprijsbeleid leiden verschillen tussen de vestigingen qua leeftijdsopbouw tot verschillen in het deel van de woningvoorraad dat per vestiging beschikbaar is voor huurders onder de 23.

**f. Differentiatie op complexniveau (om invulling te geven aan de beoogde verdeling op vestigingsniveau)**

Tussen en binnen de vestigingen zijn er aanmerkelijke verschillen tussen de kwaliteit van complexen.

→ **Uitgangspunt 8:** in het nieuwe huurprijsbeleid leiden verschillen in de kwaliteit van complexen tot verschillen in het deel van de woningvoorraad dat beschikbaar is voor huurders onder de 23.

**g. Nieuwbouw, verbouw en oudbouw**

Bij deze variabele spelen twee zaken een rol. Ten eerste is de kwaliteit van een woning in een nieuw of een opgeknapt complex hoger dan de kwaliteit van een woning in een oud, nog niet opgeknapt complex. Voor een deel vertaalt dit zich in een hogere maximale huurgrens enerzijds en gemiddeld lagere energielasten anderzijds.

Ten tweede is bij nieuw- of verbouw voor het (min of meer) beperken van de onrendabele investering van het project een gemiddeld hogere huurprijs van groot belang.

→ **Uitgangspunt 9:** in het nieuwe huurprijsbeleid wordt in nieuwe en opgeknapte complexen een kleiner deel van de woningvoorraad beschikbaar gesteld voor huurders onder de 23, in vergelijking met (nog) niet opgeknapte oudbouw, om daarmee de beoogde verdeling te bereiken op vestigingsniveau.

**5. Toepassing nieuw huurbeleid**

Toepassing van de bovengenoemde uitgangspunten kan op twee niveaus gevolgen hebben voor de huurprijzen:

- De aangepaste huur geldt alleen voor nieuwe huurders
- De aangepaste huur geldt voor nieuwe huurders en bij de jaarlijkse huurverhoging wordt de huur van zittende huurders geleidelijk (binnen het huurverhogingsbeleid van de overheid) op het niveau van nieuwe huurders gebracht.

Voordelen van de eerste optie:

- Geen impact voor zittende huurders
- DUWO voldoet altijd aan de huursomregels (waarin harmonisatie sinds 2020 niet meer meetelt)

Voordelen van de tweede optie:

- Sneller meer huuropbrengsten
- Geen/minder verschillen tussen huurders van vergelijkbare woningen binnen hetzelfde complex
- Bij huren onder de kwaliteitskortingsgrens heeft het geen gevolgen voor de woonlasten (indien huurtoeslag mogelijk is)

**a. Toepassing nieuw huurbeleid (= aanpassing streefhuur) bij contracturen op of onder de 23-jaarsgrens**

→ **Uitgangspunt 10:** de aangepaste huur geldt voor nieuwe huurders en bij de jaarlijkse huurverhoging wordt de huur van zittende huurders geleidelijk (binnen het huurverhogingsbeleid van de overheid en passend binnen lokale afspraken over de huursomstijging) op het niveau van nieuwe huurders gebracht.

**b. Toepassing nieuw huurbeleid (=aanpassing streefhuur) bij contracturen boven de 23-jaarsgrens**

→ **Uitgangspunt 11:** de aangepaste huur geldt alleen voor nieuwe huurders (bij zittende huurders wordt bij de verhoging het inflatiecijfer van het jaar ervoor aangehouden).

**6. Scenario's**

Bovengenoemde uitgangspunten zijn verwerkt in een drietal scenario's. Voor een aantal uitgangspunten (met name de nrs. 8 en 9) moeten nog keuzes worden gemaakt. Deze zijn van geen of beperkte invloed op de totaaluitkomsten.

Hieronder is per uitgangspunt aangegeven of en op welke wijze het uitgangspunt is verwerkt in de drie scenario's.

Uitgangspunt	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
1. Herverdeling huurprijsvoorraad 23- en 23+	nee	beperkt	maximaal
2. Flankerend beleid woonruimteverdeling 23- en 23+	nee	ja	ja
3. Maximumhuur studenten/promovendi	ja	ja	ja
4. Minimum- en maximumhuur niet-studenten	ja	ja	ja
5. Gelijk beleid regulier en Accommodate	ja	ja	ja
6. Onzelfstandig zonder huurtoeslag	ongewijzigd	ongewijzigd	ongewijzigd
7. Verschillen per vestiging in voorraad 23- en 23+	nee	beperkt	maximaal
8. Verschillen per complex in voorraad 23- en 23+	nee	nog niet bepaald	nog niet bepaald
9. Verschillen tussen nieuwbouw/verbouw en oudbouw	nog niet bepaald	nog niet bepaald	nog niet bepaald
10. Toepassing onder de 23-jaarsgrens	ja	ja	ja
11. Toepassing boven de 23-jaarsgrens	ja	ja	ja

Uit het overzicht blijkt dat de belangrijkste variabele de mate is waarin de voorraad met studentenwoningen bestemd voor huurders onder de 23 wordt verkleind voor de hele voorraad en per vestiging.

Bij het doorrekenen van de scenario's wordt 2021 als startjaar en 2025 als voorlopige horizon aangehouden. Binnen een periode van 5 jaar is goed zichtbaar wat de gevolgen van wijzigingen zijn, omdat de meeste (studenten)woningen in die periode zijn gemuteerd.

De wijzigingen in het huurbeleid en de prognose van huuropbrengsten in 2025 worden vergeleken met 'scenario 0', het scenario waarin het huidige huurbeleid (inflatievolgend, alleen bijstelling van contracturen als die achterloopt op de huidige vhe-huur) ongewijzigd zou worden doorgevoerd. De beschrijving van de scenario's 1 t/m 3 hieronder benoemt de verschillen t.o.v. scenario 0.

#### a. Scenario 1

In dit scenario wordt de huidige voorraad met woningen die bestemd zijn voor huurders vanaf 23 jaar NIET vergroot. In deze voorraad worden de vhe-huren vastgesteld op de maximale huurgrens, voor zover deze onder de lage aftoppingsgrens ligt, en anders afgetopt op de lage aftoppingsgrens.

Bij zelfstandige woningen en aangewezen onzelfstandige woningen met een maximale huurgrens onder de 23-jaarsgrens wordt de vhe-huur vastgesteld op de maximale huurgrens.

Woningen voor niet-studenten krijgen voor zover mogelijk een huur tussen de (lage) aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Bij nieuwbouwcomplexen en complexen die gerenoveerd en/of verduurzaamd worden, worden onzelfstandige woningen voor 100% verhuurd met een huur onder de 23-jaarsgrens. Zelfstandige woningen worden voor 50% verhuurd met een huur onder de 23-jaarsgrens.

#### b. Scenario 2

In dit scenario worden alle beleidswijzigingen van scenario 1 doorgevoerd. Bovendien wordt de huidige voorraad met studentenwoningen die bestemd zijn voor huurders vanaf 23 jaar vergroot. Het percentage studentenwoningen dat bestemd is voor huurders onder de 23 jaar wordt per vestiging vastgesteld, met een ruime marge t.o.v. de meerjarige ontwikkeling van de studentenpopulatie onder en boven de 23 jaar bij DUWO en in totaal (Apollo):

- Amsterdam 75% van de woningen voor huurders onder de 23 jaar
- Delft 75% van de woningen voor huurders onder de 23 jaar
- Den Haag 80% van de woningen voor huurders onder de 23 jaar
- Leiden 80% van de woningen voor huurders onder de 23 jaar
- Midden-Nederland 85% van de woningen voor huurders onder de 23 jaar

In elke vestiging wordt vastgesteld welke woningen/complexen in aanmerking komen om overgeheveld te worden naar de voorraad voor huurders vanaf 23 jaar (rekening houdend met de maximale huurgrens, locatie, kwaliteitsfactoren, doelgroep, etc.).

Flankerend beleid is nodig om te waarborgen dat voldoende woonruimte beschikbaar blijft voor huurders onder de 23 jaar. Basis voor dit beleid is het monitoren van de slaagkansen van deze doelgroep, waarna maatregelen mogelijk zijn als:

- Woningen met een huur onder de 23-jaarsgrens worden alleen toegewezen aan huurders onder de 23 jaar.

- Woningen met een huur onder de 23-jaargrens worden (een deel van het jaar) met voorrang toegewezen aan huurders onder de 23 jaar.

Ook een verdergaande maatregel als het voeren van een 'tweehurenbeleid' (de huur wordt vastgesteld afhankelijk van de leeftijd van de woningzoekende die de woning accepteert) kan overwogen worden, maar is op dit moment technisch nog niet mogelijk in Xpand.

### c. Scenario 3

Dit is gelijk aan scenario 2, maar nu met een kleine marge t.o.v. de meerjarige ontwikkeling van de studentenpopulatie onder en boven de 23 jaar bij DUWO en in totaal (Apollo):

- Amsterdam 65% van de woningen voor huurders onder de 23 jaar
- Delft 70% van de woningen voor huurders onder de 23 jaar
- Den Haag 75% van de woningen voor huurders onder de 23 jaar
- Leiden 75% van de woningen voor huurders onder de 23 jaar
- Midden-Nederland 80% van de woningen voor huurders onder de 23 jaar

Deze percentages sluiten aan op de ondergrenzen die door de huurdersorganisaties in workshop 5 zijn genoemd.

## 7. Prognoses huuropbrengsten

Met de nodige slagen om de arm kan op basis van het bovenstaande een prognose worden gemaakt van de ontwikkeling van de huuropbrengsten in bovengenoemde scenario's. Enkele van die voorbehouden:

- Er is nog geen rekening gehouden met nieuwbouw.
- De percentages in scenario 2 en 3 zijn toegepast op de huidige voorraad, op volgorde van de huidige maximale huurgrenzen (de woningen met de hoogste maximale huurgrens zijn als eerste overgeheveld naar de voorraad voor huurders vanaf 23 jaar). Als hierin andere keuzes worden gemaakt, zal de geprognoseerde opbrengst dalen.
- In het algemeen kunnen overheidsregels impact hebben, zoals bijv. de aangekondigde wijziging van het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woningen.

tabel 7.1: PROGNOSE HUROPBRENGSTEN (per maand)					
vestiging	Huidige opbrengsten	Scenario 0 in 2025	Scenario 1 in 2025	Scenario 2 in 2025	Scenario 3 in 2025
Amsterdam	€ 4.176.705	€ 4.611.419	€ 4.764.425	€ 5.070.321	€ 5.232.400
Delft	€ 3.999.611	€ 4.415.893	€ 4.540.485	€ 4.631.207	€ 4.645.750
Den Haag	€ 1.495.165	€ 1.650.783	€ 1.689.281	€ 1.771.031	€ 1.790.740
Leiden	€ 2.663.001	€ 2.940.168	€ 3.022.084	€ 3.088.890	€ 3.148.040
Midden-Nederland	€ 394.180	€ 435.207	€ 441.193	€ 457.035	€ 463.166
<b>Totaal</b>	<b>€ 12.728.660</b>	<b>€ 14.053.470</b>	<b>€ 14.457.467</b>	<b>€ 15.018.483</b>	<b>€ 15.280.095</b>

Met inachtneming van alle voorbehouden ligt er een behoorlijk potentieel aan extra huurinkomsten, waarmee het nodige kan worden gedaan om de huidige voorraad te verbeteren en om de voorraad uit te breiden.

## 8. Keuze scenario

Scenario 1 bestaat vooral uit stappen waarbij het huidige beleid scherper wordt uitgevoerd, naast de mogelijkheid om door nieuwbouw geleidelijk af te stappen van de 85% norm. De belangrijke stap die we in de scenario's 2 en 3 zetten is dat er een dynamiek ontstaat in het huurbeleid waarmee we het woningaanbod qua prijs daadwerkelijk laten aansluiten op de leeftijdscategorie van onze doelgroepen. Een keuze voor scenario 2 of 3 biedt dus ook de mogelijkheid om in de toekomst, op grond van de ontwikkeling van onze doelgroepen, verder te schuiven in het deel van de voorraad dat we bijv. voor huurders onder resp. boven de 23 jaar beschikbaar stellen (in principe kan dit ook een omgekeerde beweging zijn naar een jonger publiek).

Bovendien wordt met scenario 2 en 3 simpelweg een aanmerkelijk grotere stap in de groei van de huuropbrengsten gezet dan in scenario 1.

In de workshops met de huurdersorganisaties bestond wat huiver om te grote stappen te zetten in het vergroten van het aandeel woningen dat voor studenten vanaf 23 jaar beschikbaar is. Naast een beter inzicht in de trend qua leeftijdsontwikkeling van de doelgroep, is door de huurdersorganisaties gevraagd de slaagkans van woningzoekenden onder de 23 te monitoren zodat tijdig maatregelen kunnen worden genomen om die slaagkans te beschermen. Deze redenatie snijdt hout en daarom ligt een keuze van scenario 2 voor de hand. Op een later moment kan dan alsnog een goed onderbouwde keuze worden gemaakt voor een verdere vergroting van de woningvoorraad voor oudere studenten.

We stellen daarom voor de beleidswijzigingen zoals vermeld in scenario 2 op te nemen in het nieuwe huurbeleid. Daarnaast stellen we voor flankerend beleid op het gebied van woonruimteverdeling te ontwikkelen om de slaagkans van onze doelgroepen op peil te houden.

## **9. Vervolgstappen**

Na afronding van de DUWO-brede besluitvorming is het aan de vestigingen om vast te stellen welk deel van de voorraad met woningen met een huur onder de 23-jaarsgrens in aanmerking komt om te worden overgeheveld naar de voorraad met woningen met een huur boven de 23-jaarsgrens. Dit keuzetraject heeft een duidelijke link met het assetmanagement, waarbij in het huurbeleid benoemde criteria m.b.t. de kwaliteit van de complexen een belangrijke rol spelen. Ook de nieuwbouwportefeuille moet hierin worden meegenomen, omdat uitbreiding van de voorraad met relatief veel woningen boven de 23-jaarsgrens gevolgen heeft voor het deel van de bestaande voorraad dat naar een huur boven die grens kan worden overgebracht.

Het 'huiswerk' van de vestigingen zal leiden tot een nieuwe prognose van de ontwikkeling van de huuropbrengsten en een bijbehorende inschatting van de investeringsruimte die daardoor ontstaat.

DUWO wil met de huurdersorganisaties (prestatie)afspraken maken over de besteding van deze extra opbrengsten.

De planning is om het nieuwe huurbeleid begin 2021 te implementeren, wat betekent dat vanaf 1 januari 2021 de vhe-huren van woningen moeten zijn aangepast. Voor zover van toepassing (zie uitgangspunt 10 en 11) zullen contracthuren van zittende huurders per 1 juli 2021 worden beïnvloed door het nieuwe beleid.

Na vaststelling van het huurbeleid zal in de tweede helft van 2020 ook beleid moeten worden ontwikkeld om, op basis van monitoring van de slaagkansen van de doelgroepen, maatregelen te nemen in de verdeling van woonruimte. Dit flankerende beleid zal eveneens vanaf begin 2021 worden toegepast. DUWO zal hiervoor een voorstel doen.