

Onderwerp: Adviesaanvraag Financiën Groningen Huurt
Van: Projectleiders Groningen Huurt
Datum: 11 november 2024

Groningen Huurt bevindt zich op dit moment in de projectfase. Dit betekent dat alle inspanningen gericht zijn op het oprichten van een vereniging, de aanbesteding van een woonruimteverdeelsysteem, en alle activiteiten die hieraan bijdragen. De kosten die in dit kader worden gemaakt zijn dan ook eenmalige kosten.

Rond 1 oktober 2025 gaat Groningen Huurt live en komen we in de beheerfase. In deze fase zijn alle activiteiten gericht op het bieden van de dienstverlening die Groningen Huurt levert. De kosten die tijdens de fase worden gemaakt zijn doorlopende, ofwel jaarlijkse, kosten.

Eenmalig en jaarlijkse kosten

Om een inschatting te kunnen maken van de eenmalig en jaarlijkse kosten is een zogeheten business case uitgewerkt. In deze financiële doorrekening zijn alle kosten opgenomen die nu ingeschat kunnen worden. Pas wanneer de contracten met een ICT-leverancier voor het woonruimteverdeelsysteem zijn getekend en duidelijk is wie en hoe de urgentieregeling gaat uitvoeren, zijn de kosten voor Groningen Huurt helemaal duidelijk.

Uit de nu bekende financiële doorrekening gaat de projectfase eenmalig ca. € 400.000 kosten. Daarbij komt nog ongeveer € 400.000, omdat de corporaties in 2025 ook de kosten voor de licenties, personeelkosten en andere kosten betalen. In 2025 verwachten we namelijk weinig inkomsten vanuit inschrijfgelden en geen inkomsten vanuit verlengingen. De jaarlijkse kosten vanaf 2025 bedragen ca. € 1.400.000.

De genoemde kosten zijn inclusief BTW en het volledig zelf uitvoeren, en dus betalen, van de uitvoering van de urgentieregeling. Het is mogelijk dat de kosten lager uitvallen door fiscale mogelijkheden of doordat gemeenten gaan meebetalen aan de uitvoering van de urgentieregeling.

Kostenneutraal

Het gezamenlijk doel van Groningen Huurt is één woonruimteverdeelsysteem, met zoveel mogelijk dezelfde spelregels, voor alle woningzoekenden in Groningen. Een randvoorwaarde daarbij is dat niet de huidige huurders van woningcorporaties de kosten hiervoor betalen, maar dat de gebruikers, de woningzoekenden, hiervoor de kosten opbrengen. Groningen Huurt dient kostenneutraal zijn. Dit betekent dat niet alleen de jaarlijkse kosten die Groningen Huurt moet betalen, maar ook de investeringen die corporaties in 2024 en 2025 doen om dit mogelijk te maken, door de woningzoekenden betaald moeten worden. Met andere woorden; de woningcorporaties hebben geld voorgeschooten en in de beheerfase zal dit geld terugbetaald moeten worden.

Inkomsten

Er zijn verschillende mogelijkheden om inkomsten te ontvangen. De bekendste en meest gebruikte vormen zijn inschrijfgeld, verlengingsgeld, administratiekosten/acceptatiekosten (bij het tekenen van een contract) en, bij urgentieaanvragen, een urgentievergoeding.

Scenario's

Er zijn 4 scenario's berekend hoe om te kunnen met het kader van kostenneutraliteit.

Scenario 0 (Enkel inschrijf- en verlengingsgeld)

In scenario 0 wordt er inschrijfgeld gevraagd en kosten voor het jaarlijks verlengen. Deze bedragen € 22,- en € 11,- om kostenneutraal te zijn.

INKOMSTEN		Scenario 0		# prijs per stuk	totaal	
Jaarlijks	Vergoeding urgentieaanvraag				€ -	
Jaarlijks	nieuwe inschrijvingen		15.000	€ 22	€ 330.000	inschatting groei aantal woningzoekenden op basis Thuis Kompas en Woningnet Groningen. Bedrag nader te bepalen.
Jaarlijks	acceptatiekosten				€ -	
Jaarlijks	Verlengingsgelden		100.000	€ 11	€ 1.100.000	
Jaarlijks	Vergoeding gemeenten voor urgentiebepaling					
	subtotaal jaarlijkse inkomsten				€ 1.430.000	

Scenario 1 (Inschrijf-, verlengingsgeld en een bijdrage voor urgentieaanvragen)

In scenario 1 wordt er, naast inschrijf- en verlengingsgeld, ook een vergoeding voor urgentieaanvragen gevraagd. Op basis van ervaringen van Thuis Kompas zullen dit ongeveer 500 per jaar zijn. Door een bijdrage van € 25,- te vragen nemen de inkomsten toe, maar onvoldoende om inschrijf- of verlengingsgeld te verlagen.

INKOMSTEN scenario 1		Scenario waarbij er naast inschrijf- en verlengingsgelden een vergoeding per urgentieaanvraag wordt gevraagd.		# prijs per stuk	totaal	
Jaarlijks	Vergoeding urgentieaanvraag		500	€ 25	€ 12.500	Aantal op basis van Thuis Kompas
Jaarlijks	nieuwe inschrijvingen		15.000	€ 22	€ 330.000	
Jaarlijks	acceptatiekosten				€ -	
Jaarlijks	Verlengingsgelden		100.000	€ 11,0	€ 1.100.000	
Jaarlijks	Vergoeding gemeenten voor urgentiebepaling					
	subtotaal jaarlijkse inkomsten				€ 1.442.500	

Scenario 2 (Acceptatiekosten)

In scenario 2 wordt er geen inschrijf- en verlengingsgeld gevraagd, maar vragen de corporaties acceptatiekosten bij het accepteren van een woning. Om kostenneutraal te zijn zou hiervoor een bedrag van minimaal € 306,- gevraagd moeten worden. Dit bedrag wordt als heel erg hoog en daardoor onwenselijk gezien.

INKOMSTEN scenario 2		Scenario waarbij geen inschrijf- en verlengingsgelden worden gevraagd, maar de woningzoekenden acceptatiekosten bij het accepteren van een woning betalen.		# prijs per stuk	totaal	
Jaarlijks	Vergoeding urgentieaanvraag				€ -	
Jaarlijks	nieuwe inschrijvingen		15.000		€ -	
Jaarlijks	acceptatiekosten		4.515	€ 306	€ 1.381.480	Aantal op basis van gemiddelde mutatiegraad van 6%
Jaarlijks	Verlengingsgelden		100.000		€ -	
Jaarlijks	Vergoeding gemeenten voor urgentiebepaling					
	subtotaal jaarlijkse inkomsten				€ 1.381.480	

Scenario 3 (Gevolgen geen urgentie-uitvoering)

Scenario 3 is niet zozeer een keuzescenario, maar geeft weer wat het effect is wanneer de gemeenten de kosten voor de uitvoering van de urgentieregeling gaan vergoeden, of zelf deze uitvoering op zich nemen. De kosten van Groningen Huurt nemen dan af waardoor er, in het meest gunstigste geval, € 13,- aan inschrijfkosten en € 7,- aan verlengingsgeld gevraagd kan worden. Dit scenario betreft echter geen keuze, maar zal het resultaat moeten zijn van gesprekken met de gemeenten.

INKOMSTEN scenario 3						
Scenario waarbij de gemeente de uitvoering en kosten van de urgentieregeling op zich nemen. Jaarlijkse kosten voor ICT kosten urgentieportaal en salariskosten urgentiecommissie komen te vervallen. De jaarlijkse kosten bedragen dan € 879.615,-						
			#	prijs per stuk	totaal	
Jaarlijks	Vergoeding urgentieaanvraag				€ -	
Jaarlijks	nieuwe inschrijvingen	15.000	€	13	€ 195.000	€ 9,- lager dan het basisscenario
Jaarlijks	acceptatiekosten				€ -	
Jaarlijks	Verlengingsgelden	100.000	€	7	€ 700.000	€ 4,- lager dan het basisscenario
Jaarlijks	Vergoeding gemeenten voor urgentiebepaling					
	subtotaal jaarlijkse inkomsten				€ 895.000	

Adviesaanvraag

De gezamenlijke corporaties vragen de huurdersorganisaties advies over de volgende punten:

1. Het uitgangspunt dat Groningen Huurt kostenneutraal is. Dit betekent dat niet de huidige huurders van corporaties de lasten van Groningen Huurt betalen, maar dat de woningzoekenden, de gebruikers van het woonruimteverdeelsysteem, de kosten betalen.
2. Dat scenario 1, het innen van inschrijf- en verlengingsgeld en vragen van een bijdrage voor urgentieaanvragen, wordt gekozen om de kosten van Groningen Huurt te dekken.
3. Dat woningzoekenden die op dit moment al staan ingeschreven bij een van de corporaties kosteloos worden overgezet naar Groningen Huurt.
4. Dat, totdat de kosten scherper in beeld zijn, een bedrag van € 22,- voor inschrijfgeld, € 11,- voor de jaarlijkse verlengingen en € 25,- als bijdrage voor urgentieaanvragen, wordt gehanteerd.
5. Dat een positief financieel resultaat van de vereniging, in de jaren na livegang, wordt gebruikt om de kosten die corporaties in 2024 en 2025 hebben gemaakt terug te betalen.
6. Dat wanneer de verhoging van inschrijf- en verlengingsgeld hoger is dan de prijspeilindex/inflatie de corporaties een adviesaanvraag opstellen.

Planning

De planning voor het doorlopen van het proces van deze adviesaanvraag is als volgt:

6 november 2024	Bespreken concept Adviesaanvraag met de Klankbordgroep
11 november 2024	Versturen Adviesaanvraag naar alle corporaties en huurdersorganisaties
9 december 2024	Bespreken Adviesaanvraag tijdens Bespreekforum, ophalen eventuele aandachtspunten en vaststellen Adviesaanvraag voor G13
23 januari 2025	Vaststellen Advies door de G13