



Woonstichting Etten-Leur
t.a.v. K.M.A. van Dongen, directeur/bestuurder

Bredaseweg 1
Postbus 140

4870 AC Etten-Leur

Onderwerp: **advies c.q. zienswijze over scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB**

Etten-Leur, 23 november 2016

Geachte heer van Dongen,

Op 20 oktober heeft Woonstichting Etten-Leur (WEL) een verzoek aan de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) gestuurd om een advies en zienswijze op het bijgevoegde "Scheidingsvoorstel Woonstichting Etten-Leur" te geven. Graag voldoen wij aan uw verzoek.

Halverwege dit jaar is het overleg over de scheiding DAEB/niet-DAEB opgestart. In enkele rondes hebben de gemeente Etten-Leur, WEL en de HBV overlegd over de mogelijkheden en gevolgen van de scheiding. Dat heeft geleid tot aanvullende afspraken, waar we verder in dit advies c.q. zienswijze op ingaan.

Net als u vindt de HBV dat mensen in Etten-Leur die een woning willen huren een goede en betaalbare huurwoning moeten kunnen vinden, passend bij hun huishoudsamenstelling en levensfase. Het moet fijn wonen zijn in de woning, maar ook in de woonomgeving. U geeft aan dat u vindt dat de sociale huursector toegankelijk moet zijn voor huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Daar denken wij iets ruimer over: de HBV vindt dat huishoudens met een inkomen tot € 39.874 een woning in de sociale sector moeten kunnen vinden. Binnen de regelgeving zijn er mogelijkheden om sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 toe te wijzen; wij adviseren u om uw beleid overeenkomstig aan te passen. Huishoudens met een hoger inkomen kunnen niet altijd in de koopsector terecht en ook wij vinden dat deze een voor hen betaalbare huurwoning moeten kunnen vinden in het geliberaliseerde segment.

In Etten-Leur is de komende jaren een groeiende vraag naar sociale huurwoningen. Dat gegeven wordt ondersteund door Tabel 5 uit de rapportage van RIGO gedateerd op 31 mei 2016:

Tabel 5 Huishoudens Etten-Leur naar inkomen: absolute ontwikkeling vanaf 2015

	2015	2015 - 2020	2020 - 2025	2020 - 2030	2015 - 2030
primaire doelgroep	4.230	300	80	40	420
secundaire doelgroep	2.660	310	140	130	590
middeninkomens < €39.874	990	50	20	30	100
middeninkomens > €39.874	1.330	60	40	30	120
hogere inkomens	8.700	270	110	30	410
totaal	17.910	980	400	260	1.640

In uw scheidingsvoorstel haalt u deze gegevens ook aan.

Opvallend is dat de stijging het grootst is in de komende jaren. Het aantal huishoudens met toegang tot de sociale huursector stijgt met 660 ofwel 8,4%. Ook in de jaren daarna stijgt het aantal huishoudens met 240 ofwel 3%. Voor het huidige aanbod aan huurwoningen is er al een wachttijd, voordat een passende woning kan worden betrokken. Om stijging van wachttijd te voorkomen lijkt het logisch om het aanbod te vergroten.

Om het aanbod gelijke tred te laten houden met de groei van het aantal huishoudens zijn er tot 2025 in totaal 11,4% meer woningen nodig, waarbij in de eerste jaren de groei groter moet zijn dan in de latere jaren.

Verder constateren wij dat de afgelopen jaren de inkomensontwikkeling voor veel huishoudens stagneerde of dat er zelf sprake was van inkomensdaling. Ook is er een groeiend aantal huishoudens met inkomensonzekerheid, bijvoorbeeld door het ontbreken van een dienstverband voor onbepaalde tijd of werkzaam als zelfstandige.

Alles bij elkaar genomen is er de komende jaren behoefte een groter aantal huurwoningen, met name in het goedkope en betaalbare huursegment (tot de aftoppingsgrenzen in de huurtoeslagregeling). Temeer omdat niet alleen huurtoeslaggerechtigden op deze woningen zijn aangewezen, maar ook veel huishoudens met een hoger inkomen kunnen zich eigenlijk geen duurdere huurwoning veroorloven. Om deze groep beter in beeld te krijgen hebben de gemeente Etten-Leur, WEL en de HBV afgesproken hier onderzoek naar te laten doen. De afspraak wordt in de prestatieafspraken 2017 vastgelegd.

Voor de goede orde melden wij, dat de HBV zich niet kan vinden in de indeling, zoals aangegeven in de matrix toewijzingsbeleid op pagina 24 van uw scheidingsvoorstel.

De HBV hecht eraan om te vermelden, dat zij een wensportefeuille anders ingevuld wilt zien, dan u in het scheidingsvoorstel heeft opgenomen. De streefhuren zorgen voor een stijgend huurniveau, dat wij te ver uit de pas vinden lopen met de inkomensontwikkeling van de huishoudens in Etten-Leur. Afgesproken is dat dit een onderwerp is tijdens de bespreking van het meerjarenhuurbeleid, dat voor 1 april 2017 moet zijn afgerond.

In uw scheidingsvoorstel geeft u aan per saldo 434 woningen van het DAEB- naar het niet-DAEB-segment te verplaatsen. Dat past in het streven om voldoende woningen in het geliberaliseerde prijssegment van € 711 tot € 875 te kunnen aanbieden. De HBV steunt dat streven om ook in dat prijssegment een goed aanbod te hebben, maar vindt niet dat dit ten koste mag gaan van het aanbod in het sociale segment. Wij zijn dan ook verheugd dat wij met u hebben kunnen afspreken, dat de betreffende woningen tot 2021 voor de huurprijsbepaling hetzelfde worden behandeld, als de woningen in het sociale of DAEB-segment. Ook deze afspraak wordt vastgelegd in de prestatieafspraken 2017.

Daarnaast heeft u toegezegd dat, rekening houdend met enkele criteria die worden vastgelegd in de prestatieafspraken, 100 woningen extra te bouwen voor 2020 in het prijssegment tot de tot de aftoppingsgrenzen in de huurtoeslagregeling. Dat aantal komt bovenop de genoemde aantallen nieuwbouwwoningen in het scheidingsvoorstel.

Met inachtneming van de genoemde twee punten: de over te hevelen woningen blijven prijstechnisch tot 2021 in het DAEB-segment en in dat segment worden 100 extra woningen gebouwd, kan de HBV instemmen met de overheveling naar het niet-DAEB-segment.

De over te hevelen woningen zijn de betere woningen uit het bezit van WEL. Zij hebben een lagere onderhoudsbehoefte, dan de woningen die achterblijven in het DAEB-segment. Er zijn dus relatief minder investeringen in het niet-DAEB segment nodig, dan in het DAEB-segment. Toch



constateren wij dat de investeringscapaciteit juist in het DAEB-segment verminderd door de scheiding. De kengetallen tonen dat aan. De HBV vindt dat onwenselijk en vindt dat de gelden die nu naar het niet-DAEB-segment stromen zo snel mogelijk moeten terugvloeien.

De HBV adviseert de 100 woningen met een streefhuurprijs boven de € 875 per maand versneld te verkopen en wel met gemiddeld 20 woningen per jaar tot en met 2021. De opbrengsten kunnen dan leiden tot een versnelde aflossing van de interne lening en tot verhoging van de investeringsmogelijkheden in het DAEB-segment.

Gelet op de groeiende vraag naar woningen in het DAEB-segment adviseert de HBV tot 2021 geen woningen uit dit segment te verkopen. Elke woning zal nodig zijn om aan de groeiende vraag tegemoet te komen. Pas als de vraag afneemt of er voldoende aanwas van woningen is, kan er aan verkoop van DAEB-bezit worden gedacht.

In het scheidingvoorstel gaan voorzieningen voor de DAEB-woningen, zoals parkeerplaatsen en mogelijk ook collectieve stookinstallaties, naar het niet-DAEB-segment. Dat mag niet leiden tot hogere prijzen voor deze voorzieningen, met andere worden prijsstijgingen moeten gelijk zijn aan prijsstijgingen in het DAEB-segment. Ook mogen huurders aan de dienstverlening niet merken, dat een woning zich in het DAEB- of het niet-DAEB-segment bevindt.

Met in achtneming van het bovenstaande kan de HBV Etten-Leur instemmen met het scheidingvoorstel. Dit mag overigens niet zo worden opgevat, dat de HBV instemt met de hoogte van alle parameters die gebruikt zijn voor de doorrekeningen.

Met vriendelijke groet,
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur,

Jan van Baal
Voorzitter Huurdersraad

?
Vice-voorzitter Huurdersraad