

Woonstichting Etten-Leur

Bredaseweg 1 • Postbus 140 • 4870 AC ETTEN-LEUR
www.woonwel.nl • info@woonwel.nl • twitter.com/WstgEttenLeur
Tel. (076) 502 46 00 • Fax (076) 501 70 27
IBAN NL84RABO0114877777 • KvK 20073996



Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur
t.a.v. de Huurdersraad
Liesbosweg 40c
4872 NE ETTEN-LEUR

Datum verzending : 10 april 2015

Uw brief van / kenmerk : 26 maart 2015
Ons kenmerk : S&O/JS
Contactpersoon : Johan van der Smissen
Doorkiesnummer : (076) 502 46 24
Onderwerp : advies huurverhoging 2015

Geachte Huurdersraad,

Op 1 april ontvingen wij uw advies over ons voorgenomen huurbeleid per 1 juli 2015. We danken u voor dit uitgebreide en gedegen onderbouwde advies. U wijst hierin ons voorstel voor de huurverhoging af en adviseert om het door u gedane voorstel over te nemen. Wij hebben veel aandacht besteed aan uw brief en de onderbouwing en onderscheiden hierin twee belangrijke aspecten. Uiteraard gaat u in op de inhoud van ons voorgenomen besluit en uw visie hierop. Daarnaast beschrijft u het doorlopen proces en uw gevoelens daarbij. Wij geven in deze brief op beide onderwerpen onze reactie. Allereerst reageren we inhoudelijk op uw advies en melden het door ons genomen besluit. Daarna reageren we op uw ongenoegen over de samenwerking en geven we onze beleving van het proces en onze samenwerkingsrelatie. Tot slot gaan we in op uw verzoek om een gesprek met de Raad van Commissarissen.

Voorstel en advies

Het voorstel dat we u hebben voorgelegd gaat uit van een inkomensafhankelijke huurverhoging van respectievelijk 1,5%, 2,5% en 5%. U wijst dit voorstel af en adviseert een inkomensafhankelijke huurverhoging van 1%, 1% en 5%. Ook ons voorstel om het geliberaliseerde segment met 2% per jaar te verhogen voor 2015 en 2016, wijst u af omdat dit naar uw mening niet voldoet aan de wens van de huurders om een afspraak voor meerdere jaren. U verwijst hierbij naar uw voorstel om tot 2020 een huurverhoging van inflatie + 1% te hanteren mits het verschil tussen de te betalen huur en de actuele huur bij mutaties niet groter is dan 5%. In dat geval zou de huur bevroren worden. Verder geeft u aan dat u geen reactie van ons hebt aangetroffen in de adviesaanvraag op uw voorstel om de huurverhoging te differentiëren afhankelijk van de hoogte van de huur waarbij het gemiddelde naar uw mening op 1% uit zou komen voor de inkomens tot € 43.786,--.

Besluit

Beiden vinden we het onderwerp betaalbaarheid van groot belang. Het blijkt echter dat we hieraan op verschillende manieren invulling geven. U geeft hierbij op dit moment prioriteit aan de huurprijs van de zittende huurder. Wij hebben gekozen voor een andere prioritering. In aansluiting op de aanbeveling van de visitatiecommissie hebben we tijdens onze laatste stakeholdersbijeenkomst onze beleidskeuzes kenbaar gemaakt. Deze vormen al een tijdje de basis voor ons handelen en gaan uit van meerdere speerpunten. Zo investeren we, naast betaalbaarheid, onder andere ook in nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming en leefbaarheid. Hierbij staat woonlastenbeperking nadrukkelijk op het netvlies. Daarbij hanteren we financiële parameters die onze financiële continuïteit moeten borgen, zodat we ook in de toekomst in staat blijven onze maatschappelijke rol te vervullen. In deze onzekere tijden is ook risicomangement van groot belang. Duidelijk is dat we over de uitkomsten van de beleidskeuzes verschillen van mening. Wij delen echter nadrukkelijk niet uw mening dat ons huurverhogingsvoorstel slechts uitgaat van het perspectief van de corporatie.

Wij kunnen uw advies en voorstellen helaas niet overnemen. Hieronder zullen we dit in aanvulling op onze onderbouwing in onze adviesaanvraag van 17 maart nader toelichten. U geeft in uw advies aan dat wij tekort zijn geschoten in de onderbouwing van ons voorstel en niet hebben voldaan aan uw verzoeken om alternatieven af te wegen en deze financieel door te rekenen. Wij zijn ons er van bewust dat we ons intern proces waarin we verschillende scenario's hebben vergeleken, niet volledig met u hebben kunnen delen. Wellicht hadden we dat nog uitgebreider kunnen communiceren. Het is echter ons inziens onmogelijk en bovendien niet zinvol alle overwegingen uitgebreid te delen. Wij nemen ons voor in de toekomst de afwegingen, waar mogelijk nog uitgebreider met u te delen en bespreken. Wij zullen in deze brief en in de bijlage ons besluit dan ook uitgebreider toelichten en onderbouwen. Wij gaan hierbij voor zover mogelijk, in op de onderwerpen uit uw advies. Daarnaast bieden wij u aan om ons besluit in een overleg verder toe te lichten.

Woningmarktonderzoek

In het eind 2014 afgeronde woningmarktonderzoek is onder andere gekeken naar betaalbaarheid, de omvang van de doelgroep en het aantal betaalbare woningen wat hiervoor beschikbaar is en de woningbehoefte. Vastgesteld is dat de huidige betaalbare voorraad voldoende van omvang is om de doelgroep te huisvesten. Geadviseerd wordt om de betaalbare voorraad op minimaal 2.650 woningen te houden. Hieronder is de indeling naar huurprijs van onze voorraad aangegeven. Hieruit blijkt dat we boven deze minimale omvang zitten. Het toepassen van ons huurverhogingsvoorstel zal er niet toe leiden dat de minimale omvang van de betaalbare voorraad in het gedrang komt.

<i>Huurklasse</i>	<i>Aantal woningen obv huurprijs</i>	<i>%</i>
<i>Huurklasse zelfstandige woningen (obv streefhuur)</i>	<i>5.158</i>	<i>100%</i>
Huurwoningen goedkoop < € 403,06	693	13%
Huurwoningen betaalbaar € 403,06 - € 576,87	2.626	51%
Huur duur tot aftoppingsgrens laag € 576,87 - € 618,24	555	11%
Huur duur tot aftoppingsgrens hoog € 618,24 - € 710,68	738	14%
Huur duur boven huurtoeslaggrens € 710,68 - € 875,00	346	7%
Huur duur boven huurtoeslaggrens > € 875,00	134	3%
Onzelfstandige woningen	66	1%

Aantallen huurwoningen per 1 januari 2015

In het woningmarktonderzoek wordt terecht aandacht gevraagd voor het beschikbaar houden van voldoende betaalbare woningen, huurders helpen bij het vinden van een beter betaalbare woning, woonlastenbeperking en nieuwbouw om in de aanvullende woningbehoefte te voorzien. Onze keuzes sluiten hierop aan.

Vanaf 2016 sturen wij erop door een huurbeleid gebaseerd op het Strategisch Voorraadbeleid en passend toewijzen, de omvang van deze primaire voorraad en het passend huisvesten te borgen. Indien huurverlaging hierbij in de toekomst noodzakelijk is, sluiten wij dit niet uit.

Met u zijn we van mening dat betaalbaarheid van de huurwoningen grote aandacht verdient. Alle onderzoeken die hiernaar uitgevoerd zijn bevestigen dat inderdaad. Uit het woningmarktonderzoek is gebleken dat met name gezinnen in de huursector de eindjes aan elkaar moeten knopen. Dit treft niet alleen gezinnen rond het minimum. Ook gezinnen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens ervaren budgetproblemen. Deze budgetproblemen raken met name de gezinnen met eenverdiener (of eenoudergezin). Wij zullen deze ontwikkeling op de voet volgen en de betaalbaarheid en problemen hiermee blijven monitoren en waar nodig met partners naar oplossingen zoeken. Dit doen wij binnen de beleidskeuzes die wij gemaakt hebben en de afspraken die wij op grond hiervan ook met andere partijen zoals de gemeente hebben gemaakt. Denk hierbij aan nieuwbouw en energiebesparing/woonlastenbesparing.

We hebben met u een proces doorlopen om te komen tot een voorstel voor de huurverhoging 2015. Dit heeft er onder andere toe geleid dat in het kader van de betaalbaarheid, een aantal uitgangspunten van ons huurbeleid stevig is aangepast. Zo is het gemiddelde streefhuurpercentage van 85% naar beneden bijgesteld naar 80 % en is de huurharmonisatie als onderdeel van de huursomstijging meegerekend. Ons uiteindelijke voorstel voor de huurverhoging per 1 juli is bovendien voor de huurders in de laagste inkomenscategorieën 0,5% respectievelijk 1% lager dan in onze begroting opgenomen en door het Rijk toegestaan. We zetten verder overeenkomstig het gesloten energieconvenant met ons onderhoudsbeleid in op energie- en woonlastenbesparing door verbetering van de energielabels van onze woningen. Ook hebben we besloten om te investeren in budgetcoaching.

Uiteraard sluiten wij onze ogen niet voor betalingsproblemen. Zo zullen we ook dit jaar huurders die als gevolg van de huurstijging in acute financiële problemen komen, een maatwerkoplossing bieden. In het afgelopen jaar werd hiervan uiteindelijk in zes situaties gebruik gemaakt.

Naast aandacht voor de zittende huurder hebben we ook gekozen voor nieuwbouw om hiermee in de gebleken behoefte te voorzien. Het tekort aan huurwoningen is groot en de wachttijden zijn erg lang. Om in de behoefte te kunnen voorzien zijn volgens het woningmarktonderzoek ruim 400 woningen wenselijk. Met de bouw van de appartementen aan de Kerkwerf en de Leurse Dijk en de geplande nieuwbouw in plan De Streek voorzien wij in een deel van deze behoefte aan betaalbare woningen.

Geliberaliseerd segment

Uw voorstel voor het geliberaliseerd segment zullen wij niet overnemen. In onze adviesaanvraag hebben we reeds aangegeven dat er naar onze mening geen relatie is tussen de huurprijs van bestaande en nieuwe huurovereenkomsten. Voor de nieuwe huurovereenkomsten bewegen we mee op de dynamiek tussen vraag en aanbod. Voor de zittende huurder ligt de contractuele ruimte voor de huurverhoging 2015 tussen 1%

en 4%. Met een huurverhoging van 2% voor de komende twee jaren maken we duidelijk dat we ook met de betaalbaarheid van deze doelgroep rekening houden.

Gedifferentieerde huurverhoging

Voor 2015 hebben we nogmaals gekozen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Een combinatie van inkomensafhankelijke huurverhoging met uw voorstel voor gedifferentieerde huurverhoging afhankelijk van de hoogte van de huur is naar onze mening ongewenst en praktisch niet uitvoerbaar.

Beleving proces / samenwerkingsrelatie

In uw advies geeft u aan dat u ontevreden bent over het proces. U geeft aan dat de huurders zich afvragen of het nog zin heeft een goed onderbouwd advies uit te brengen. Om uw ongenoegen te illustreren geeft u een aantal voorbeelden. Naar uw mening worden argumenten van de HBV niet serieus genomen en wordt het overleg als tijdsverspilling gezien. Het verrast ons in dit kader enigszins dat u tot deze conclusie komt. Wij hebben naar aanleiding van de eerdere besprekingen onze uitgangspunten voor de huurverhoging behoorlijk fors aangepast. Desondanks blijft bij uw vertegenwoordigers blijkbaar dit gevoel aanwezig.

Wij vinden het uiteraard zeer vervelend dat het doorlopen proces deze gevoelens bij uw deelnemers oproept. Naar onze mening zijn we steeds respectvol met elkaar omgegaan en hebben we gepoogd argumenten uit te wisselen. Dat we dit beter moeten doen, blijkt uit uw reactie. Wat ons betreft is onze samenwerkingsrelatie op korte termijn dan ook onderwerp van gesprek. Er mag geen twijfel bestaan over de waarde die wij hechten aan een goede samenwerkingsrelatie die uitgaat van gelijkwaardigheid, waarin partijen elkaar serieus nemen en dat de meerwaarde van de samenwerking als een vaststaand feit wordt gezien. Zeker gezien de nieuwe context waarin we de komende jaren de volkshuisvestelijke opgaven samen moeten oppakken, is het van groot belang dat we een constructieve samenwerking behouden.

Gesprek met de Raad van Commissarissen (RvC)

Uw advies is besproken in de vergadering van de RvC van 8 april jongstleden. Hierbij is ook stilgestaan bij uw verzoek om een gesprek. De raad wil graag met u op een geschikt moment het gesprek voeren over uw ervaringen met en gevoelens bij de samenwerking. De raad vindt het belangrijk dat eerst een reactie op uw advies wordt uitgebracht en hierover met de huurdersraad een gesprek wordt gevoerd door de betrokken medewerkers en de bestuurder. Indien daarna een aanvullend gesprek met een vertegenwoordiging van de RvC gewenst is, zal dit worden ingepland. Uiteraard kan het onderwerp ook op de agenda worden geplaatst van het overleg tussen uw huurdersraad en de RvC dat gepland staat voor 15 juli 2015.

Tot slot

Wij vinden een goede samenwerkingsrelatie van essentieel belang voor de gezamenlijke opgaven waarvoor we staan. Naast deze schriftelijke reactie op uw advies en los van een gesprek met de RvC, achten wij het daarom gewenst om hierover op korte termijn het gesprek verder te voeren. Wij maken hiervoor graag spoedig een afspraak.

Met vriendelijke groet,

Karo van Dongen
Bestuurder

Bijlage: - nadere toelichting

Bijlage bij reactie op de adviesbrief van de HBV m.b.t. huurverhoging 2015

De jaarrekening 2014 is op 8 april behandeld in onze Raad van Commissarissen en daarin wordt naast een verlies van € 1,4 miljoen een afwaardering voorzien van € 25 miljoen op ons sociaal vastgoed. Deze uitkomsten zijn het resultaat van het wijzigen van een groot aantal uitgangspunten, waaronder die ten aanzien van de betaalbaarheid van onze woningen. Zo is het gemiddelde streefhuurpercentage naar beneden bijgesteld van 85% naar 80 % en is de huurharmonisatie als onderdeel van de huurverhoging meegenomen. Door een lagere huurverhoging door te voeren dan aanvankelijk in de begroting was voorzien, krijgen we in 2015 opnieuw te maken met afwaarderingen. Zeker ook gezien het feit dat inflatie op een lager niveau komt te liggen en dit toch de basis vormt van de huurverhoging. Een lager inflatiepercentage heeft gevolgen voor jaarresultaten (waardering en kengetallen) in de komende jaren. Voor de begroting 2015 zien we nu al een aantal wijzigingen met forse gevolgen.

Het financiële effect van de reorganisatie zal zich pas vanaf 2016 voordoen. In 2014 en 2015 leidt dit eerder tot extra kosten, dan tot kostendaling. Bezuinigen op onderhoud met behoud van kwaliteit vraagt tijd. We willen immers niet zomaar stoppen met onderhoudsactiviteiten, maar voordeel halen uit aanbesteding in samenwerking met collegacorporaties, zodat we door meer volume marktvoordelen kunnen behalen. Ook het aanpassen van het Huurcomfort, en de eventuele invoering van een onderhoudsabonnement, vergt tijd.

De invoering van de nieuwe woningwet geeft nu bovendien al wat inzichten als het gaat om effecten op de financiële positie. Passend toewijzen wordt op korte termijn (1 januari 2016) ingevoerd waardoor we de voorraad goedkopere woningen binnen huurtoeslaggrenzen moeten houden. Noodzakelijke huurverlaging is hierbij niet uitgesloten. Deze effecten zijn nog niet doorgerekend maar geven absoluut weer afwaarderingen en een verslechtering van onze kengetallen. Onderstaand is aangegeven welke gevolgen dit verder heeft op de cijfers.

Reactie op de huurachterstanden

In eerdere rapportages m.b.t. huurachterstanden is geen onderscheid gemaakt tussen huidige huurders en vertrokken huurders. Onze debiteurenportefeuille wordt voor het grootste gedeelte bepaald door vertrokken huurders met een hoge eindafrekening. Wanneer we deze groep elimineren en alleen kijken naar de groep huidige huurders, is de situatie als volgt:

Datum	vordering	aantal	gemiddeld
31-12-2014	€ 273.271,77	298	€ 917,02
31-12-2013	€ 239.962,02	347	€ 691,53

Bovenstaande bedragen zijn exclusief betalingsregelingen en exclusief voorstanden, het betreft dus uitsluitend huidige huurders met een huurachterstand. Het aantal huishoudens is niet gegroeid, wel de gemiddelde schuld per huishouden. Als we kijken naar de uitstaande betalingsregeling dan zien we wel een stijging in het saldo van € 25.001,-- in 2013 naar € 34.472,-- 2014. Het aantal nieuwe betalingsregelingen is gestegen van 173 in 2013 naar 219 in 2014. Dit lijkt zich in 2015 te stabiliseren.

De conclusie is, gezien vanuit de cijfers, iets genuanceerder. Het aantal huurders dat een achterstand heeft, is gedaald. Dit zijn huurders die geen betalingsregeling hebben en de schuld weer inlopen of later alsnog vragen om een betalingsregeling. Het aantal betalingsregelingen loopt wel op en we geven de huurder daarbij de ruimte om dit over een langere periode uit te spreiden. Bijkomend effect hiervan is dat we met deze huurder in gesprek zijn en zo nodig schuldhulpverlening kunnen bieden. In 2015 starten we verder met budgetcoaching, waardoor we mensen vroegtijdig kunnen ondersteunen bij budgetproblemen. Op basis van het 1^e kwartaal 2015 zien we geen verdere stijging. De lagere ingezette huurverhoging van WEL in 2015 zal hier verder aan bijdragen.

Kengetallen

We hebben eerder aangegeven dat de DSCR (dit is de mate waarin we in staat zijn de rente en aflossing van onze leningen terug te betalen vanuit onze kasstromen) voor het afgelopen jaar op 1,05 is uitgekomen (basis dvi 2013 en dpi 2014). De kengetallen voor het WSW worden beoordeeld op basis van de afgelopen 3 jaren en de komende 5 jaar. In de jaarrekening 2014 is het kengetal DSCR voor het afgelopen jaar 1,05 (minimale norm 1,0) en de voor de komende 5 jaren 1,23. Als er grenzen worden doorbroken, krijgen we direct te maken met meer toezicht en verantwoording. Daarnaast wordt het verkrijgen van financiering moeilijker. Dat is nu juist hetgeen we willen voorkomen.

Risico's en onzekerheden

Het zijn turbulente tijden voor de corporaties. Zoals aangegeven heeft het lagere inflatiepercentage gevolgen voor jaarresultaten (waardering en kengetallen) in de komende jaren. Voor de begroting 2015 zien we nu al een aantal wijzigingen die verder gaan dan alleen de huurverhoging. We staan voor invoering van een nieuwe woningwet waarbij we keuzes moeten maken over het afsplitsen van bezit en de gevolgen daarvan nog niet zijn doorgerekend.

Waar we nog niets over gemeld hebben, is het scheiden van Wonen en Zorg. De zorginstellingen worden door de bezuinigingen verder teruggedrongen in de zorgproductie. Het wonen is geen onderdeel meer van het zorgbudget. De verandering in de bekostiging is voor de corporaties een bedreiging waar nu nog niet direct zicht op is.

Passend toewijzen krijgt zonder meer zijn effect in de begroting van 2016.

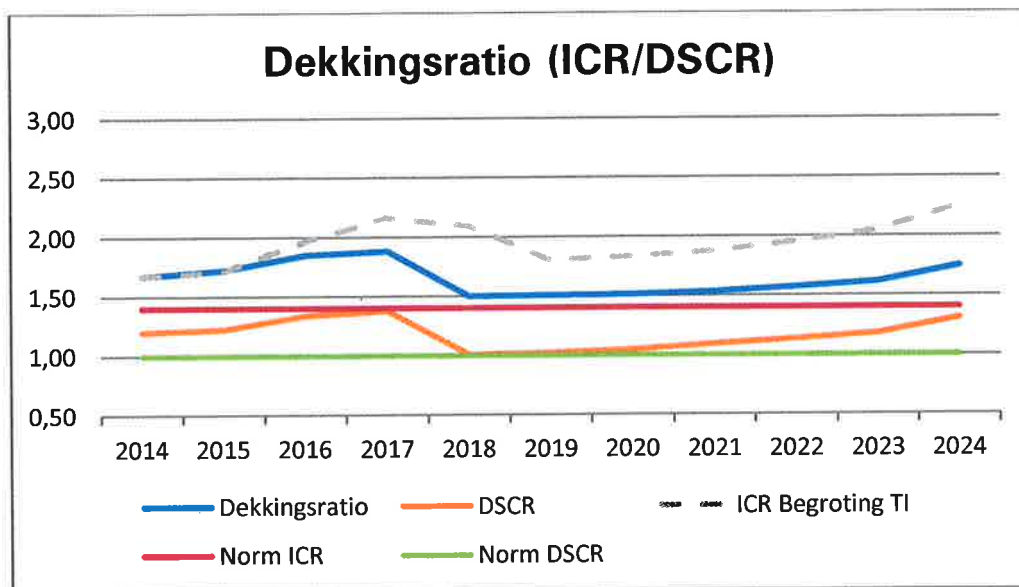
Er komt dus nog een aantal afwaarderingen die de verhouding waarde versus financiering onder druk zetten. We lopen zodoende het risico onder de norm te komen, als we kiezen voor lagere huurverhogingen.

Scenarioanalyse

De meerjarenprognose van WEL is stevig genoeg om een aantal risico's op te vangen zonder daarmee direct in gevaar te komen, maar er speelt een groot aantal factoren (zoals inflatie, WOZ-waarde, fiscaliteiten, wet- en regelgeving) dat continu aan verandering onderhevig is. Dit zijn risico's die in de bedrijfsvoering moeten worden doorgerekend. De kasstroomkengetallen zijn het belangrijkste, omdat daar de grootste onzekerheden in zitten. Om dit te verduidelijken, schetsen we het volgende realistische scenario, gebaseerd op de begroting van 2015:

- De huurverhoging van 2015 komt op een gemiddeld niveau van 2 % voor de sociale woningvoorraad. Deze cijfers hebben we in het meerjarenperspectief doorgerekend voor 5 jaar.
- Het betalen van vennootschapsbelasting komt steeds dichterbij. Deze kasstromen zijn nog geen constante factor in het operationeel resultaat. Op basis van de jaarrekening 2014 kunnen we nu al zeggen dat deze vooruit gaat schuiven en al in 2017 tot betalingen gaat leiden. Als de WOZ-waarden daarbij sneller stijgen dan voorzien, kan dit nog eerder leiden tot het betalen van belasting.
- De saneringsheffing kent weliswaar een aflopend karakter in de meerjarenbegroting, maar de afspraken met Vestia lopen tot 2017-2018. Door de lage rente kan er opnieuw extra heffing plaatsvinden om Vestia te helpen. Ook andere corporaties kunnen nog in de problemen komen. Dit hebben we in dit scenario niet doorgerekend.

Als we de volgende zaken inrekenen: een lagere huurverhoging (inflatie lager), waarbij we een gemiddelde aanhouden van 2 % per jaar, eerdere belastingbetaling, saneringsbijdrage handhaven (saneringsbijdrage 2015 vervallen) en stijgende verhuurdersheffing, die verder oploopt door een hogere woz-waarde, geeft dit onderstaand beeld. In de jaren 2018 – 2019 komt de DSCR dan op het minimale niveau van 1,0 te liggen en ook komt de ICR tegen het voor WEL kritische niveau. Dit vinden wij niet wenselijk en verantwoord, omdat WEL toegang wil houden tot de borgingsfaciliteit bij het WSW.



De kans dat bovenstaand scenario uitkomt, is realistisch te noemen. Het scenario houdt bovendien geen rekening met mogelijke andere bedreigingen. Bovenstaand refereerden we bijvoorbeeld al aan het zorgvastgoed, dat een bedreiging vormt in kasstromen of vastgoedwaardering. Passend toewijzen zal verder naar verwachting grote (negatieve) invloed hebben op de prognoses, omdat we meerdere aftoppingsgrenzen hebben binnen onze woningvoorraad. WEL wil niet door de normen heen zakken. De kritische jaren blijven vooral 2018 en 2019.

Scenario	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dekkingsratio	1,72	1,85	1,88	1,50	1,51	1,51	1,53	1,57	1,61	1,75
DSCR	1,22	1,34	1,37	1,01	1,02	1,05	1,09	1,13	1,18	1,31

Een nog lagere huurverhoging (op inflatie niveau) zou betekenen, dat we door de normen heen zakken.

Verplichtingen

Voor de beschikbaarheid van woningen zijn er in het verleden verplichtingen aangegaan. Dit is onderdeel van de totale bedrijfsvoering. Wij kunnen deze nieuwbouwtwontwikkelingen niet afblazen omdat er juridische verplichtingen zijn. Bovendien zijn er andere stakeholders die iets van WEL willen. Ook nu kiezen we er daarom voor opnieuw, weliswaar op bescheiden schaal, nieuwe nieuwbouwprojecten op te pakken. Hiermee voorzien we deels in de aangetoonde woningbehoefte en verkorting van de wachttijden van onze woningzoekenden. Bovendien behouden we een woningvoorraad van moderne woningen, waarin mensen prettig kunnen wonen. De gerealiseerde nieuwbouw komt overigens ten opzichte van eerdere jaren gunstiger in de boeken omdat de additionele financiering laag is. Dit heeft minder negatief effect op de bestaande ICR en DSCR dan jaren terug.

De leningcapaciteit/rente

De leningcapaciteit is positief en heeft nog ruimte, maar grote afwaarderingen trekken deze verhouding meer negatief. Gemiddeld en gerefereerd aan andere corporaties is WEL hoog gefinancierd. Iets waar we rekening mee moeten houden in deze turbulente omstandigheden. Deze risico's zijn absoluut nog niet meegenomen in de beoordelingen van het WSW en CFV. Buffers zijn hier noodzakelijk omdat de meeste veranderingen een negatief effect hebben op de waardering (lagere huurverhoging, passend toewijzen, aftopping).

WEL kan op dit moment maar beperkt gebruik maken van de lagere rente op de geld- en kapitaalmarkt. Herfinanciering kan slechts maximaal 6 maanden vooruit worden gefinancierd (WSW regels). In de meerjarenprognose is al rekening gehouden met lagere financiering. De huidige lage rente heeft echter slechts beperkt effect en is afhankelijk van herfinancieringsmomenten en de investeringen. Het gemiddelde leningspercentage van de leningportefeuille bedraagt nog steeds 4,27 % met een gemiddelde looptijd rond de 10 jaar (jaarrekening 2014). Voor de bedrijfswaardeberekeringen hanteert WEL een discontopercentage van 5,25 % (WSW parameter).

Financiële positie WEL

Concluderend stellen we het volgende vast. De financiële positie van WEL is gezond. De meerjarenprognose van WEL is stevig genoeg om een aantal risico's op te vangen zonder daarmee direct in gevaar te komen, maar er speelt een groot aantal factoren dat continu aan verandering onderhevig is en waar we als bedrijf rekening moeten houden. Dit doen we door vooruit te kijken. Vanuit risicoperspectief vinden we het niet verantwoord om een lagere huurverhoging aan te bieden dan er is voorgesteld. De impactanalyse van de woningwet is nog niet uitgevoerd en kan pas worden gedaan als er meer duidelijkheid ontstaat wat er nu in de conceptwet staat. We beperken de huurverhoging voor dit jaar op een verantwoorde wijze. Mochten huurders in de problemen komen door de huurverhoging dan hebben we een vangnet. Zij kunnen bij ons aankloppen en dan bieden wij hulp.

Etten-Leur, 10 april 2015