



Woonstichting Etten-Leur
t.a.v. Karo van Dongen, Directeur-bestuurder

Bredaseweg 1
Postbus 140

4870 AC Etten-Leur

Gemeente Etten-Leur
t.a.v. A.P.M.A. Schouw en R.L. Dujardin,
Wethouders

Roosendaalseweg 4
Postbus 10100

4870 GA Etten-Leur

Onderwerp: **advies over “Prestatieafspraken Gemeente Etten-Leur - WEL 2014”**

Etten-Leur, 21 mei 2014

Geachte heren van Dongen, Schouw en Dujardin,

Op 5 mei heeft de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) een adviesaanvraag over de voorgenomen “Prestatieafspraken Gemeente Etten-Leur – WEL 2014 van Woonstichting Etten-Leur (WEL) ontvangen. De prestatieafspraken zijn vervat in een overeenkomst tussen twee partijen, namelijk de gemeente Etten-Leur (Gemeente) en WEL. Daarom richten wij ons in dit advies tot beide partijen. Deze brief bevat dus een formeel advies aan WEL en een ongeraagd advies aan de Gemeente.

In ons advies zeggen we eerst iets over de gevolgde procedure voor de adviesaanvraag en geven daarna het advies.

Adviestraject

Na de ontvangst van de adviesaanvraag is er op 7 mei 2014 een bijeenkomst geweest, waarin de Gemeente en WEL de concept-prestatieafspraken hebben toegelicht en er gelegenheid tot het stellen van vragen is gegeven.

Daarna is er door de HBV een concept-advies opgesteld, dat is voorgelegd aan haar ledenvergadering op 20 mei. Daarna heeft de HBV haar advies uitgebracht.

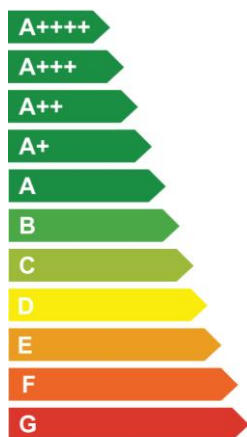
Advies

De voorgenomen prestatieafspraken zijn –zoals in de inleiding is aangegeven- inderdaad veelal procesmatig. Dat doet te weinig recht aan het begrip “prestatieafspraken”. Het begrip heeft de betekenis in zich van concrete en dus meetbare prestaties. Het document bevat er maar weinig. Onze aanbeveling is om de afspraken aan te scherpen met te bereiken doelen en een termijn waarbinnen dat moet gebeuren.

In het document ligt de nadruk op nieuwbouw, huisvesting van specifieke groepen en investeringen in leefbaarheid. Met betrekking tot deze onderwerpen liggen de meest concrete afspraken voor.

De HBV vindt weinig aandacht voor de bestaande voorraad. Het leeuwendeel van de woningvoorraad is bestaande bouw. Uit haar achterban krijgt de HBV regelmatig signalen, dat huurders vinden dat WEL en de Gemeente te weinig aandacht hebben voor het onderhoud van de woningen respectievelijk de woonomgeving. Bij het bepalen van de huren wordt geen rekening gehouden met de onderhoudsconditie.

De HBV vindt dat elke woning een goede onderhoudsconditie moet hebben, zodat ondermeer een comfortabel en gezond binnenklimaat kan worden gegarandeerd. De onderhoudsconditie van een woning kan objectief worden vastgesteld aan de hand van de NEN 2767 standaard. Wij adviseren om voor woningen met een conditiescore lager dan niveau 4 ('slechte' en 'zeer slechte' onderhoudstoestand) concrete afspraken te maken over de termijn, waarbinnen deze woningen moeten zijn aangepakt. Ook voor de woonomgeving van deze oudere woningen geldt dat slijtage en gebreken moeten worden aangepakt. Uiteraard behoren de bewoners gelegenheid te krijgen om invloed uit te oefenen op de onderhoudsplannen.



In de prestatieafspraken wordt ook gesproken over energielabels van de woningen. Er wordt melding gemaakt van "gemiddelde" labels. Concreet wordt voor 2014 label "C" en voor 2021 label "B" als gemiddelde genoemd. Op de schaal van de labeling bevindt label "B" "zich in het midden en label "C" eronder. Recent gebouwde woningen zorgen voor het omhoog halen van het gemiddelde. 510 Woningen, zo'n 10% van het bezit van WEL, heeft nog de slechtste energielabels, namelijk F en G. Die bewoners betalen hoge energielasten en de woningen zijn ook minder comfortabel. Ook hier zijn afspraken over de termijn waarop de energielabels omhoog getrokken moeten zijn wenselijk. In een tijd waar er volop wordt gesproken over energieneutrale of energienotaloze woningen (zogenaamde Stroomversnelling) vindt de HBV dat er na de aanpak van de woningen minimaal label "B" moet zijn bereikt.

Een ander onderwerp dat er bekaaid afkomt is de betaalbaarheid. In 2013 én 2014 heeft WEL de mogelijkheid voor huurverhogingen maximaal uitgenut. Ondanks de uitgebreide en onderbouwde pleidooien van de HBV om, gelet op de inkomensontwikkeling van de hurende huishoudens, de verhogingen te matigen. Door deze forse stijging van de woonlasten en andere lastenstijgingen zijn en komen veel huishoudens financieel in de knel. In de bijlage wordt dit onderbouwd. De HBV vindt dat er voor elk huishouden een betaalbare woning beschikbaar moet zijn. Dat betekent dat er voor de verschillende woningtypen in elke prijsklasse voldoende aanbod moet zijn. Uit de beschikbare onderzoeksgegevens valt af te leiden dat er een groot deel van dat aanbod een huur onder de € 500,- per maand moet hebben.

Om een misverstand weg te halen: de huurtoeslag is een absoluut onvoldoende instrument om betaalbaarheid te garanderen. Huren in hogere gedeelte van het sociale segment (tot € 699,48) zijn voor grote groepen huishoudens onbereikbaar.

In de voorgenomen prestatieafspraken ontbreken heldere, concrete afspraken over de betaalbaarheid. De HBV adviseert om deze alsnog toe te voegen.

In de concept-prestatieafspraken is onder het kopje "Woonlasten/betaalbaarheid" te lezen "Toewijzing van de sociale huurwoningen met een maximale huurprijs van € 699,48 gebeurt door



WEL op basis van de landelijk vastgelegde '90-10' verdeling". Inmiddels geldt alweer een aantal jaren dat ook huishoudens met een bescheiden middeninkomen (vanaf € 34.678,-) aangewezen zijn op de geliberaliseerde sector. Dat betreft "jongere" huishoudens. Huren boven € 700,- zijn hoog ten opzichte van het inkomen, zonder dat deze huishoudens een alternatief hebben op de koopmarkt. In de prestatieafspraken kan worden opgenomen dat WEL de ruimte binnen de 10% maximaal benut om ook huishoudens met een inkomen iets boven € 34.678,- te huisvesten in het sociale segment. Meerdere corporaties doen dit zonder in de problemen te komen.

In de prestatieafspraken staat dat de Gemeente en WEL binnenkort nadere afspraken maken "over moment en voorwaarden voor uitgifte van grond in de Streek en het door WEL te realiseren aantal en soort woningen." Ook afspraken in het kader van de Spoorzone staan op stapel. Dan gaat het over concrete nieuwbouwverplichtingen voor WEL. Nieuwbouw legt groot beslag op de middelen van WEL, die vervolgens niet meer kunnen worden ingezet voor betaalbaarheid (huurmatiging) of onderhoud en woningverbetering (o.m. energiebesparende maatregelen). De HBV adviseert met klem om geen afspraken over verplichtingen voor nieuwbouw te maken, als niet bepaald is wat de inzet wordt op het gebied van betaalbaarheid en onderhoud en woningverbetering.

De HBV stelt het zeer op prijs dat zij, samen met andere maatschappelijke organisaties, betrokken wordt bij het opstellen van de woonvisie en de prestatieafspraken voor 2015 en verder. De in de prestatieafspraken genoemde termijn met betrekking tot de woonvisie en prestatieafspraken dienen naar onze mening taakstellend te zijn.

Wij kijken uit naar een vruchtbare samenwerking,

Met vriendelijke groet,
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur,

Henk Smits,
voorzitter Huurdersraad

Peter Pennings,
vice-voorzitter Huurdersraad

Bijlage Huurders in regio West-Noord-Brabant, en dus ook in Etten-Leur, in de knel

Bijlage bij advies huurverhoging 2014

Huurders in de regio West-Noord-Brabant, dus ook in Etten-Leur, in de knel

RIGO: stijgende woonlasten en toenemende armoede onder huurders

Het RIGO heeft in opdracht van de Woonbond een onderzoek gedaan naar woonlasten. Per regio is in beeld gebracht hoe groot de armoede is in 2012 volgens de definitie van het SCP / Nibud. In de regio Etten-Leur is de armoede onder huurders als gevolg van stijgende woonlasten groot met 26%. Door uitvoering van het huurbeleid van de regering en het woonakkoord stijgt de armoede nog verder naar 30,8%. De armoede in de regio Etten-Leur ligt iets onder het gemiddelde in Nederland.

Armoede en woonlasten	2012	2017
Woonquote	29,6%	33%
Onder armoedegrens SCP		
Regio Etten-Leur	26%	30,8%
Nederland	28%	35%

Bron: woonlasten van huurders; RIGO / Woonbond juli 2013

OTB: Huren stijgen boven de Nibud huurquote uit.

In opdracht van "De Vernieuwde Stad" heeft het onderzoeksinstituut OTB een onderzoek gedaan naar de effecten van het huurprijsbeleid op de ontwikkeling van de woonuitgaven. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage "Marktconforme huren en woonuitgaven".

	Inkomensgroepen															
	<33.000 met recht op huurtoeslag				<33.000 zonder recht op huurtoeslag				33.000 - 43.000				> = 43.000 Huishoudgrootte			
	Huishoudgrootte				Huishoudgrootte				Huishoudgrootte				Huishoudgrootte			
	1 persoon		2 of meer personen		1 persoon		2 of meer personen		1 persoon		2 of meer personen		1 persoon		2 of meer personen	
Nederland	Netto huur quote	% boven Nibud quote	netto huur quote	% boven Nibud quote	Netto huur quote	% boven Nibud quote	netto huur quote	% boven Nibud quote	netto huur quote	% boven Nibud quote	netto huur quote	% boven Nibud quote	netto huur quote	% boven Nibud quote	netto huur quote	% boven Nibud quote
2012	27,9	26,5	20,0	42,4	26,9	7,5	21,3	7,6	22,8	0,8	19,7	4,5	19,0	1,7	14,8	0,9
2017	28,7	29,3	20,5	44,2	28,6	11,7	22,7	11,3	25,2	2,1	21,8	7,6	23,5	1,4	18,8	1,7
2022	29,2	30,3	20,7	44,5	30,5	16,3	24,1	18,0	27,6	3,3	23,9	12,7	27,9	3,6	22,7	8,7

Bron: Marktconforme huren en woonlasten OTB maart 2013

Het onderzoek geeft inzicht over de ontwikkeling voor de verschillende inkomensgroepen. OTB laat de huurquote zien in 2012, de verwachte huurquote aan het eind van het huidige kabinetperiode in 2017 en in 2022. Uitgangspunt is het regeringsbeleid aangevuld met het Woonakkoord. In verschillende scenario's heeft het OTB beperkingen aangebracht voor de huurverhoging. In de tabel is uitgegaan van beperking van de huurverhoging binnen het huidige woningwaarderingstelsel met een aftopping op 4,5% van de WOZ waarde, en een aftopping op de liberalisatiegrens.

Voor alle inkomensgroepen is de conclusie dat voor een deel van de huurders de huurprijs uitstijgt boven de netto huurquote zoals het Nibud dat verantwoord vindt. Vooral in de lage inkomensgroep zijn de percentages schrikbarend hoog: Van de eenpersoonshuishoudens gaat 29% en van de tweepersoons gaan 44% met een inkomen tot € 33.000 meer huur betalen dan de Nibud-normen.

Nibud: Ruimte voor huur als er geen persoonlijk onvermijdbare uitgaven zijn.

WEL heeft het Nibud gevraagd om onderzoek te doen naar betaalbare huren voor verschillende huishoudtypen. Het Nibud-rapport heeft de titel "Betaalbare huren 2013".

Voor de rapportage maakt het Nibud gebruik van landelijke cijfers. Kennelijk vindt ook WEL dat deze cijfers voldoende relevant zijn voor Etten-Leur.

In haar rapportage wordt voor de bepaling van de financiële ruimte voor de woonlasten als uitgangspunt gekozen voor de bijzonder omstandigheid van een voorbeeldig financieel beheer van een huishouden en weinig of geen persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Hierdoor ontstaat er een beeld met veel ruimte voor de bruto-huren, die er voor het overgrote deel van de huishoudens in werkelijkheid niet zal zijn. Er vallen een paar zaken op. Ten eerste blijven door invloed van de huurtoeslag de bruto-huren bij inkomensstijgingen voor groepen huurtoeslagontvangers min of meer constant, op de huurgrenzen van de huurtoeslag. Ten tweede daalt in sommige gevallen de ruimte voor de bruto-huren bij een hoger inkomen. Dit komt voor bij overschrijding van de inkomensgrens van de huurtoeslag.

In de door het Nibud in bijlage 1 van haar rapportage opgenomen tabellen blijkt dat, als de voorbeeldbedragen worden aangehouden, voor verschillende huishoudtypen geldt, dat de bruto-huur zich mag bewegen van (iets onder de) vierhonderd tot zo'n vijfhonderd euro, tenzij er recht is op veel huurtoeslag.

Opvallende huurstijgingen na verhuizingen bij dalende inkomens

Huren in de regio Amsterdam zijn bij verhuizing gestegen met 22%, inkomens gedaald met 5%. WoningNet heeft voor de regio's Utrecht, Stadsregio Amsterdam en de Stedendriehoek onderzocht of het waar is dat nieuwe huurders een steeds hogere huur betalen voor sociale huurwoningen, terwijl hun inkomen daalt. De gemiddelde netto huurprijs voor vrijkomende sociale huurwoningen ging tussen 2010 en 2013 omhoog van 448,- naar 556,-. Dat betekent dat nieuwe huurders van een sociale huurwoning in drie jaar te maken hebben gekregen met een stijging van de gemiddelde huur met 24%. De grootste stijging is te zien in regio Utrecht (31%), gevolgd door Stadsregio Amsterdam met 22% en daarna de Stedendriehoek met 20%.

Het bruto-inkomen van huurders nam in 2011 nog toe, maar daarna is een dalende trend ingezet. Het gemiddeld inkomen neemt in de Stedendriehoek af met 6%, in de Stadsregio Amsterdam met 5% en in Utrecht met 2%. Dit betekent dat de financiële druk op huurders die verhuisd zijn naar een sociale huurwoning hoger is geworden. Als je de netto huur en het bruto inkomen naast elkaar legt, zie je dat het aandeel van het huishoudinkomen dat huurders besteden aan huur stijgt. Woningnet heeft berekend dat in 2010 ca 30% van het bruto inkomen opging aan huur, in 2013 is dit gestegen naar 37%. WoningNet trekt de conclusie dat de door de corporaties gewenste doorstroming nog verder in gevaar komt. Het woningaanbod dat betaalbaar is voor de doelgroep neemt bovendien af.

Ontwikkeling huurprijs nieuwe huurders en inkomens

	Amsterdam	Utrecht	Steden driehoek
stijging huurprijs nieuwe huurder	24%	31%	20%
daling bruto inkomen	-5%	-2%	-6%

Bron: Betaalbaarheid van sociale huur, WoningNet, december 2013

Tussen de Wal en het Schip

Naar aanleiding van de het besluit van de Europese Commissie tot beperking van het werkgebied van corporaties onder andere tot toewijzing van huurders tot inkomens tot 34.085,- en een maximale huurgrens van 699,48 zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de gevolgen daarvan. De belangenorganisaties Woonbond en Aedes kwamen tot de conclusie dat de middeninkomens tussen de wal en het schip terecht komen. Het Planbureau voor de Leefomgeving kwam in 2013 tot de conclusie dat de zoektijd van de middengroepen vooral tussen de 33.000 en 43.000 flink toe neemt. Zij constateert ook dat de regeling niet het beoogde effect heeft op de doorstroming. Zij verwacht niet dat private partijen gaan investeren in de vrije sector. De Tweede Kamer heeft daarop eind 2013 een motie aangenomen om de inkomensgrens te verhogen van 34.000,- naar 38.000,-.

Conclusie

Het afgelopen jaar zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de ontwikkeling van huur- en woonlasten in relatie met de inkomensontwikkeling van huurders. Daaruit wordt ons duidelijk hoe de huurders in de regio West-Noord-Brabant in de knel zijn gekomen.

De onderzoeken van RIGO en OTB laten zien dat huurders een steeds groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur- en woonlasten als gevolg van het huurbeleid. Het OTB onderzoek laat zien dat met name voor een groot deel van de inkomensgroep tot € 33.000 met recht op huurtoeslag de huurprijs voor een schrikbarend groot deel zal liggen boven de huurquote die het Nibud acceptabel vindt. Landelijk gezien, gaat van de eenpersoonshuishoudens ongeveer 29% met een inkomen tot € 33.000 en recht op huurtoeslag meer huur betalen dan de Nibud-normen. Voor de tweepersoonshuishoudens is dit ongeveer 45%.

Het RIGO-onderzoek laat zien dat het huurbeleid van dit kabinet in 2017 zal leiden tot toename van de armoede in de regio West-Noord-Brabant van 26% naar 30,8%. Wel laat het onderzoek van RIGO zien dat de armoede in de regio iets lager is ten opzichte van de landelijke cijfers.

Uit de rapportage van het in opdracht van WEL door het Nibud verrichte onderzoek naar betaalbare huren voor verschillende huishoudtypen blijkt dat de hoogte van de huren in de hand moeten worden gehouden. Het Nibud-rapport heeft de titel "Betaalbare huren 2013". Als er geen grote bijdrage in de vorm van huurtoeslag wordt ontvangen blijkt dat, als de voorbeeldbedragen worden aangehouden voor verschillende huishoudtypen, de bruto-huur zich mag bewegen van onder de vierhonderd tot zo'n vijfhonderd euro.

Verder heeft WEL meermaals aangegeven, dat het aantal huurders met huurachterstand groeit.

Onze conclusie is dat er meerdere groepen huurders in de knel zijn gekomen door het beleid van deze regering en in de komende jaren nog meer in de knel komen. WEL draagt daar aan bij door de mogelijkheden voor huurverhoging vrijwel maximaal uit te nutten. Een flink deel van de doelgroep gaat huren boven de Nibud-norm. Een flink deel leeft onder de armoedegrens. De inkomensgroep tot € 38.000 is volgens ons parlement in de knel gekomen op de vastgelopen woningmarkt, maar de minister weigert de ontheffing aan te vragen in 'Brussel'.