



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

Bredaseweg 1
Postbus 140

4870 AC Etten-Leur

Onderwerp: **advies huurverhoging 2014**

Etten-Leur, 14 april 2014

Geachte heren van Dongen en van Son,

Op 4 maart heeft de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) van Woonstichting Etten-Leur (WEL) een adviesaanvraag ontvangen. Het betreft een voorgenomen huurverhoging in 2014.

Het lijkt dat het scenario uit 2013 zich weer ontvouwd. De Huurdersraad en de leden van de themagroep Huurbeleid constateren wederom twee belangrijke punten:

1. heel vaak is tijdens de contacten tussen Woonstichting Etten-Leur (WEL) en de HBV de betaalbaarheid voor huurders besproken. Steeds is aangegeven dat dit een onderwerp van grote zorg is voor de HBV. In uw motivatie voor de voorgenomen huurverhoging speelt de betaalbaarheid geen enkele rol. U geeft slechts aan: "*WEL kan zich simpelweg niet permitteren om de maximale huurverhoging niet door te voeren, omdat dan de kasstromen onverantwoord negatief worden.*"
2. in uw aanvraag is in het geheel geen rekening gehouden met de adviezen, die wij de voorgaande jaren hebben gegeven.

De leden van de Huurdersraad vragen zich af of het nog zin heeft om energie te steken in een goed onderbouwd advies als u zich daar zo weinig aan gelegen laat. Geen advies geven is echter niet in het belang van de huurders en daar staan wij wel voor.

WEL heeft altijd haar mond vol over "de klant centraal" stellen. Uw missie is "*Ons vak is wonen. Wij zetten ons allereerst in voor mensen die om financiële redenen moeilijk zelfstandig in huisvesting kunnen voorzien. Wij vinden het belangrijk dat mensen in wijken en buurten op een prettige manier met elkaar samen kunnen leven. We dragen daarom bij aan leefbare buurten en wijken in Etten-Leur.*" Dit impliceert dat betaalbaarheid voor huurders bij u hoog in het vaandel zou moeten staan. Toch is volgens de adviesaanvraag de voorgenomen huurverhoging louter en alleen ingegeven vanuit het perspectief van de corporatie. Onze beoordeling is niet gebaseerd op uw woorden, maar op uw handelen.

Uw adviesaanvraag geeft informatie over de huurverhogingen die u per 1 juli 2014 wil doorvoeren en de achtergronden daarvan. In de begeleidende "Nota Huurprijsbeleid (aanvulling



1 juli 2014) staan de voorgenomen huurverhogingen en worden de uitzonderingen vermeld op de algemene regel.

Met deze brief geven wij ons advies over uw voorstel. Nogmaals: wij constateren dat het huurbeleid en de huurverhoging uitsluitend worden onderbouwd vanuit het perspectief van de corporatie. Het perspectief van de zittende huurder en de woningzoekende sneeuwt volledig onder.

Net als in 2013 doet u een voorstel met de maximaal toegestane, inkomensafhankelijke huurverhoging. Hierover hebben wij vorig jaar een negatief advies uitgebracht. Ook dit jaar vinden wij uw voorstel onaanvaardbaar. Dit standpunt lichten wij in deze brief toe.

Ons advies hebben wij zeer uitgebreid teruggekoppeld naar onze achterban. Het resultaat van onze meningspeiling is:

892 huurders staan volledig achter ons advies.

15 huurders staan gedeeltelijk achter ons advies.

14 huurders zijn het niet eens met ons advies.

Daarnaast hebben we ook van een groot aantal niet-huurders een adhesiebetuiging gehad. Een aantal maatschappelijke organisaties heeft aangegeven achter ons advies te staan.

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

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. Voor meer informatie over de onderzoeken zie de bijlage 1.

Uit de rapportage van het in uw opdracht 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 u 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. U 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'.

Huurtoeslag is lang niet altijd een afdoende vangnet

Uit de door u aangereikte documenten met betrekking tot de voorgenomen huurverhoging speelt de huurtoeslag geen enkele rol. U lijkt ervan uit te gaan dat met de huurtoeslag de gevolgen van hoge(re) huren afdoende worden gecompenseerd. Zelfs het overschrijden van de huurtoeslaggrens van een gereguleerde woning neemt u klakkeloos voor lief.

Het is een onder corporaties wijdverbreid misverstand, dat de huurtoeslag betaalbaarheid garandeert. Inmiddels is er een hele stapel van onderzoeken die aantonen dat veel huurders helemaal niet de financiële draagkracht hebben om huren tot bijna € 700,- te kunnen dragen. Ook niet als er huurtoeslag wordt ontvangen. Onder "Huurders in regio West-Noord-Brabant, en dus ook in Etten-Leur, in de knel" en in bijlage 1 verwijzen we naar de problematiek. In bijlage 2 tonen we de beperkte ondersteuning van de huurtoeslag aan en onderbouwen we het belang van de in de huurtoeslagregeling gehanteerde grenzen.

Geliberaliseerd segment

Voor de geliberaliseerde woningen geeft u standaard een huurverhoging van 2,5% boven inflatie. De huurverhoging bedraagt dus 5%.

De huren voor de geliberaliseerde woningen worden al een reeks van jaren met 2,5% boven inflatie verhoogd. Dat betekent dat op 1 juli 2014 de huren maar liefst met 23,45% zijn gestegen vanaf januari 2010. Dit huurprijsbeleid hakt er flink in. U matigt de huurstijgingen alleen als de verhuring zeer moeizaam gaat, daarbij gebruikt u ook de term "*de prijs-kwaliteitverhouding staat onder druk*". Wij constateren ook leegstand. Dit leidt tot maar liefst 9 uitzonderingen op 17 complexen. Saillant detail is dat u bij enkele complexen stelt "*de gemiddelde huurverhoging te geven en dat is 2,5%.*" De gemiddelde huurverhoging die u doorvoert is echt veel hoger.

Het is al langer duidelijk dat de verhuurbaarheid van de geliberaliseerde woningen moeizamer gaat, dat er veel verhuizingen zijn en dat onder de achterblijvers er velen een vertrek overwegen. Er zijn concrete voorbeelden van huurders die de steeds stijgende huren niet meer kunnen opbrengen. Drie redenen om een verhuizing te overwegen worden door de veelal gepensioneerde bewoners gegeven:

1. dalende inkomens. Pensioenen kennen al jaren geen of veel te lage inflatiecorrectie en worden veelal ook nog gekort;
2. huren stijgen veel meer dan bewoners op basis van de voorlichting voor het aanvaarden van de woning hadden verwacht;
3. de sfeer heeft veel te lijden onder de verhuizingen en het gedrag van bewoners die er maar tijdelijk wonen.

Maar inmiddels geldt alweer een aantal jaren dat ook huishoudens met een bescheiden middeninkomen (vanaf ± € 34.000,-) aangewezen zijn op de geliberaliseerde sector. Dat betreft "jongere" huishoudens. Daar waar huren al hoog zijn ten opzichte van het inkomen wordt het in hoog tempo steeds nijpender, zonder dat deze huishoudens een alternatief hebben op de koopmarkt.

Als het over de geliberaliseerde woningen gaat gebruikt WEL het begrip marktconformiteit graag. Gelet op de dalende populariteit is juist de marktpositie een reden om af te vragen of WEL met dit huurprijsbeleid op het goede spoor zit. Hier is bezinning op zijn plaats. Wat zijn precies marktconforme huren in een volledig gereguleerde woningmarkt, waarbij de vraag altijd groter is dan het aanbod in het onder- en middensegment van de markt? Blijft er een goed evenwicht tussen de prijs en de kwaliteit? Is het voor een maatschappelijke onderneming aanvaardbaar, dat de huurquote (de netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen) voor een grote groep huurders (te) hoog oploopt?

Er is alle aanleiding om ook voor het geliberaliseerde segment integraal de huurverhoging te matigen.

Voldoende aanbod voor woningzoekenden

In uw documenten ontbreken de gevolgen van het huurbeleid voor woningzoekenden.

De HBV komt niet alleen op voor de belangen van de zittende huurders, maar ook voor die van de woningzoekenden. Voor hen is het belangrijk dat er voldoende aanbod is van betaalbare woningen en dat de wachtlijsten niet te lang zijn. Graag ontvangen we van u een overzicht van het jaarlijkse aanbod van woningen, uitgesplitst naar woningtypen en onderverdeeld naar drie huurcategorieën die het ministerie hanteert voor de sociale huursector: goedkoop (huur tot € 389,05), betaalbaar (huur tussen € 389,05 en € 596,75) en duur (huur tussen € 596,75 en € 699,48).

Financiële mogelijkheden Woonstichting Etten-Leur

WEL heeft de Huurdersraad inzage gegeven in de financiële positie. De beoordeling door het CFV eind 2013 is positief op basis van het jaarverslag en de daarin opgenomen meerjarenprognose. Het CFV waarschuwt corporaties dat beleid van huurmaximalisatie een risico is en kan leiden tot de verhoging van de minimaal nodige financiële buffer.

WEL heeft in de begroting 2014 met de meerjarenprognose t/m 2018 nieuwe keuzes gemaakt. Het resultaat is dat de woningcorporatie nog meer dan eind 2013 ruim voldoet aan de financiële eisen van de toezichhouders WSW en CFV. Het verschil tussen de criteria en het resultaat is zodanig groot dat WEL de financiële beleidsruimte heeft om te kiezen voor een lagere huurverhoging / hogere investeringen / hoger onderhoudsniveau / meer investeringen energiebesparing. Anders dan u aangeeft in uw adviesaanvraag (*“WEL kan zich simpelweg niet permitteren om de maximale huurverhoging niet door te voeren, omdat dan de kasstromen onverantwoord negatief worden.”*) blijkt dat u wel degelijk de beleidsruimte heeft om de huurverhogingen te matigen.

Als wij de ontwikkeling van het huishoudboekje van de huurders vergelijken met die van WEL constateren wij dat een flink deel van de huurders nu al in de knel is gekomen en dat deze groep steeds groter zal worden. Anders dan u in uw adviesaanvraag beweert, heeft u de financiële ruimte om de huurverhogingen te matigen. Wij vinden dat het tempo waarin de financiële positie van WEL wordt versterkt onevenredig ten koste gaat van de betaalbaarheid voor de huurders.

In bijlage 3 treft u uitgebreider de onderbouwing voor onze conclusies.

Advies HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

De HBV geeft een negatief advies over uw voorstel huurverhoging 2014, waarin u de huren evenals in 2013 systematisch meer laat stijgen dan de inflatie. Wij vinden dat de huurstijging gelijke tred moet houden met de inkomensontwikkeling van inkomens, uitkeringen en pensioenen. Wij maken ons grote zorgen over de betaalbaarheid voor de huurders van WEL. Zeker omdat de huurtoeslag onvoldoende is om betaalbaarheid van de huren te garanderen. Met de hierboven genoemde onderzoeken onderbouwen wij ons standpunt dat de huurders in de knel zijn gekomen en nog meer in de knel komen.

Een tweede argument voor dit negatief advies is de volgens ons verkeerde berekening van de inflatie. Het cijfer van 2,5% wordt berekend met de zogenaamde “ongeschoonde consumentenprijsindex”, die gebaseerd is op de veronderstelling dat verhuurders over hun huurinkomsten BTW betalen. In werkelijkheid is dat helemaal niet het geval. Door uit te gaan van de geschoonde (afgeleide) index kom je uit op een inflatiecijfer van 1,3%. Dat betekent dat de verhuurders met een inflatie van 2,5% zomaar een extra financieel voordeel wordt gegund.

Van de andere kant realiseren wij ons heel goed dat ook WEL in zwaar weer terecht is gekomen en dat er maatregelen moeten genomen om een financieel gezonde positie te waarborgen. Daarbij leunt WEL echter teveel op huurstijgingen. Bronnen als beperking van investeringen in nieuwbouw en kostenreductie dienen verdergaand te worden benut. Het valt op dat u wel (te) veel op onderhoud bespaart, maar veel minder op de bedrijfslasten. Bij een huurverhoging op het niveau van de inflatie worden huurders al zwaarder belast, dan hun inkomensontwikkeling toelaat.

Als wij alles afwegen, en met name het feit dat er financiële ruimte is om er voor te kiezen de huurverhogingen te matigen, dan vinden wij het realistisch om u te adviseren voor alle huurders de door u voorgenomen huurverhoging met 1,5% te matigen, aangevuld met de onderstaande maatregelen. Voor de uitzonderingen op de “standaard” huurverhogingen geldt dat deze alleen naar beneden worden bijgesteld voor zover deze boven de door u voorgenomen huurverhoging minus 1,5% blijven.

Gelet op de betaalbaarheid stellen wij voor dat de grenzen voor de huurtoeslag een rol spelen bij de huurverhogingen:

- Aftoppen op de kwaliteitskortingsgrens voor huurders tot 23 jaar.
- Aftoppen op de aftoppingsgrenzen voor huurders met een gezamenlijk inkomen tot € 34.085,-
- Aftoppen op de huurtoeslaggrens voor huurders met een gezamenlijk inkomen tot € 43.602,-.

Realiseert u zich dat als huren in het gereguleerde segment boven de liberalisatiegrens uitkomen er alleen huurtoeslag blijft als er op het moment van passeren van de huurtoeslaggrens huurtoeslag wordt ontvangen en dan nog slechts over de huur onder de huurtoeslaggrens. Ontvangt de huurder geen huurtoeslag dan ontstaat dat recht ook niet meer na inkomensdaling. Wij adviseren u een “reparatieregeling” op te stellen voor de situatie bij inkomensdaling.

Huurmatiging bij de slechtste kwaliteit

Een van de maatregelen die u neemt is een forse bezuiniging op onderhoud. De HBV betwijfelt of er voldoende budget over blijft om de woningen met een slechte onderhoudsconditie en/of een slecht energielabel aan te pakken. Er zijn meerdere complexen met een slechte onderhoudsconditie en volgens uw eigen opgave zijn er 510 woningen, zo'n 10% van uw bezit met het energielabel F of G. Er is dus veel te doen.



Wij doen twee voorstellen om de huurverhoging te matigen voor woningen met een slechte kwaliteit. De waardering van een woning wordt niet alleen bepaald door de kwaliteitspunten volgens de WWS-systematiek, maar ook door de onderhoudsconditie. Wij adviseren u om alle woningen met een conditiescore lager dan niveau 4, volgens de meting van de staat van onderhoud conform de NEN 2767 standaard, een extra korting te geven op de huurstijging van 1%. Dit zijn de woningen met de definitie 'slechte' en 'zeer slechte' onderhoudstoestand'.

Verder vinden wij dat ook de woningen met de slechtste energielabels, namelijk F en G, gecompenseerd moeten worden voor de hoge energielasten. Volgens opgave van u gaat het om 510 woningen, zo'n 10% van uw bezit. Wij stellen voor om deze woningen een extra korting te geven op de huurverhoging van 1%.

Inkomensdaling

We leven in een tijd dat inkomensdaling geen zeldzaamheid is. Ouderen krijgen er mee te maken door pensionering of door het wegvallen van de partner. Grote groepen jonge mensen hebben vaak geen vaste inkomens. De kans op werkloosheid is groot. Uw beleid houdt daar geen rekening mee. Wij zien graag voorstellen, waardoor hier in de toekomst rekening mee wordt gehouden.

Een huurder die te maken heeft met een inkomensdaling in 2013 of 2014 moet zelf bezwaar maken tegen de huurverhoging of een huurverlaging aanvragen. Deze inkomensdaling kan het gevolg zijn van de recessie, toename van werkloosheid of veroorzaakt worden door wisselend inkomen van zelfstandigen. Wij stellen voor dat voor deze huurders een coulante regeling wordt gehanteerd. Met name de volgende versoepeling staan wij voor: als huurders een inkomensverlaging aannemelijk maken, wordt er geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast of wordt deze teruggedraaid onder de voorwaarde, dat bij het beschikbaar komen van een IB60 formulier, het werkelijke inkomen wordt aangetoond. Als er ten onrechte een verlaging is toegepast moet er worden nabetaald.

Nog meer dan de voorgaande jaren hebben wij activiteiten ontplooit om onze achterban bij het advies over de huurverhoging te betrekken. Dat geldt deze keer ook voor maatschappelijke organisaties. Het gevolg is dat onze advisering een openbaar karakter heeft gekregen. Dat doet recht aan de belangrijke functie die de volkshuisvesting in onze samenleving heeft.

De Huurdersraad hoopt dat u de adviezen van de HBV Etten-Leur op hun merites zult beoordelen en daadwerkelijk een plaats geeft in uw beleid. Tenminste verwachten wij een goed onderbouwde reactie, waarbij u ingaat op onze argumenten.

Met vriendelijke groet,
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur,

Henk Smits,
voorzitter Huurdersraad

Peter Pennings,
vice-voorzitter Huurdersraad

- Bijlagen**
- 1 Huurders in regio West-Noord-Brabant, en dus ook in Etten-Leur, in de knel
 - 2 Huurtoeslag 2014
 - 3 Financiële mogelijkheden Woonstichting Etten-Leur

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		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	1 persoon	2 of meer personen	1 persoon	2 of meer personen	1 persoon	2 of meer personen		
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	
Nederland																
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 kabinetsperiode in 2017 en in 2022. Uitgangspunt is het regeringsbeleid aangevuld met het Woonakkoord. In verschillende scenario's heeft het OTB beperkingen aangebracht voor de huurstijging. In de tabel is uitgegaan van beperking van de huurstijging 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,-.

Bijlage 2 bij advies huurverhoging 2014

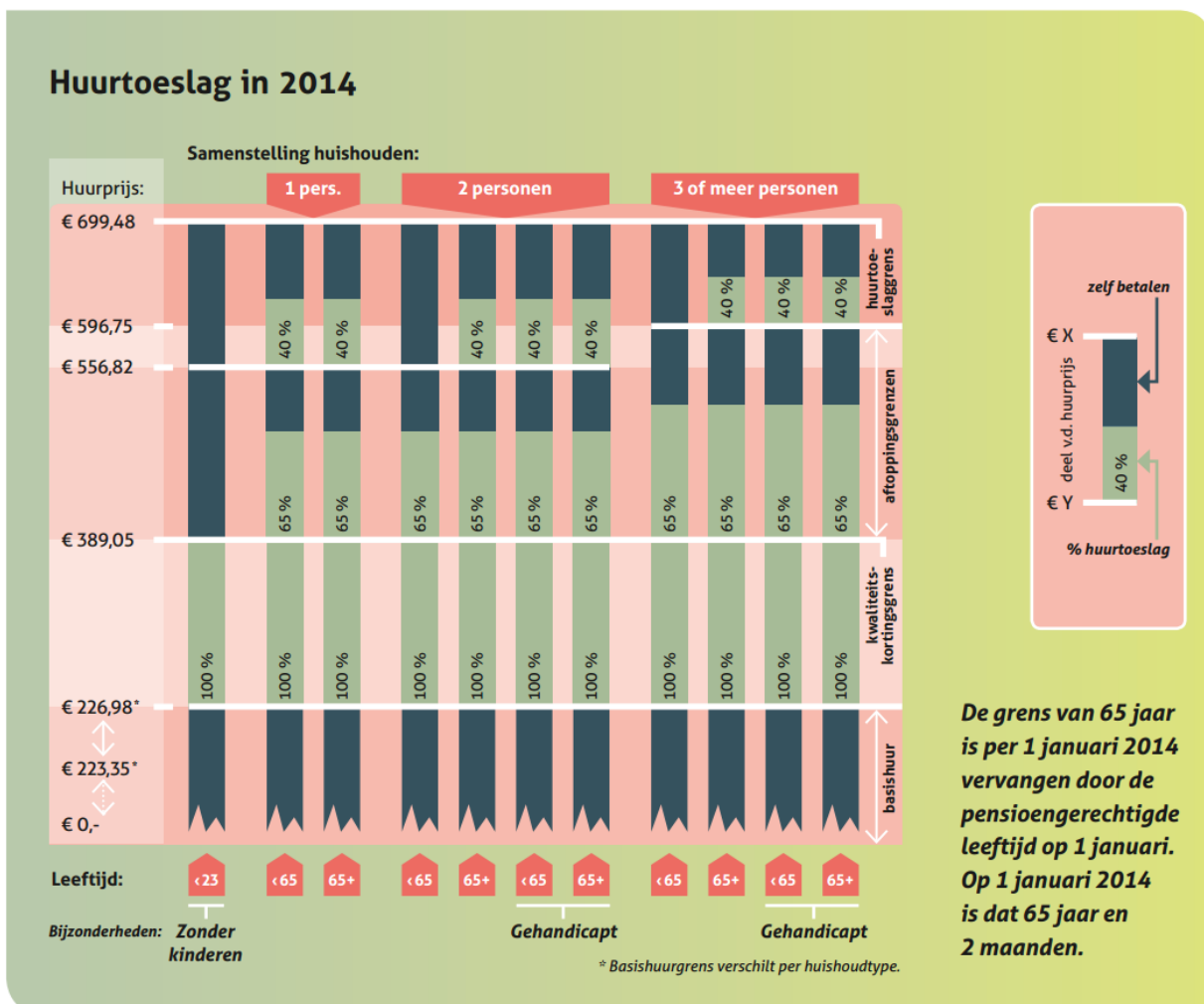
Huurtoeslag 2014

De huurtoeslag is in de loop van de jaren een gecompliceerd instrument geworden met vele normen en grenzen. Hoewel het aantal huurtoeslagontvangers is gestegen en het budget voor de huurtoeslag is verruimd, krijgen huurtoeslagontvangers minder huurtoeslag dan een aantal jaren geleden. In een reeks van jaren is gekort. Het laatst in 2013, toen nog voor € 8,80 per maand is gekort, waarmee de totale korting op maar liefst tot € 27,44 per maand is opgelopen. Voor 2014 is de korting op dat niveau gehandhaafd.

Hoewel veel politici en corporaties op het standpunt staan dat een huur onder de maximale huurtoeslaggrens (€ 699,48 in 2014) de betaalbaarheid garandeert, blijkt uit onderzoek dat juist huur-toeslagontvangers, ondanks de huurtoeslag, de hoogste woonquoten hebben. Zij zakken in toenemende mate onder de armoedegrens. Dat geldt met name voor alleenstaanden en eenoudergezinnen. Huurtoeslag is dus geen garantie voor betaalbaarheid.

Op basis van de MG 2013-03 (Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens 2014) volgt een overzicht van de verschillende grenzen en de consequenties van het overschrijden ervan.

Fig 1. Berekeningsschema huurtoeslag tijdvak 1/1/2014 – 1/1/2015



Op de volgende pagina een toelichting op de verschillende grenzen in de huurtoeslagregeling, waaruit blijkt dat het niet verstandig is om in het huurbeleid geen rekening te houden met deze grenzen.



Kwaliteitskortingsgrens (€ 389,05)

Voor elke huurtoeslagontvanger wordt de zogenaamde basishuur vastgesteld Deze is afhankelijk van het inkomen en de huishoudsamenstelling. De basishuur komt volledig voor rekening van de huurtoeslagontvanger. Het gedeelte tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens (of lagere werkelijke huur) wordt voor 100% aangevuld vanuit de huurtoeslag.

Deze kwaliteitskortingsgrens is in het bijzonder van belang voor jongeren onder de 23 jaar. Veel verhuurders hebben een beperkt aanbod in deze categorie, dat vaak ook nog afneemt. Als de huur door de huurverhoging de grens overschrijdt blijft recht op huurtoeslag bestaan, mits in het voorafgaande tijdvak recht op huurtoeslag was. Huurtoeslag wordt dan verstrekt tot aan de kwaliteitskortingsgrens, dus alles wat de huur hoger is, moet volledig uit de eigen portemonnee komen.

Het wordt echter rampzalig als men op het moment van overschrijden geen huurtoeslag ontving, maar door inkomensdaling er later wel voor in aanmerking komt, maar door de te hoge huur geen huurtoeslag krijgt.

Aftoppingsgrens (een- en tweepersoonshuishoudens € 556,82 en drie of meer persoonshuishoudens € 596,75)

Onder de aftoppingsgrenzen is het aandeel van de huurtoeslag voor dat gedeelte van de huur aanzienlijk hoger, dan het gedeelte dat boven de aftoppingsgrens uitkomt. Het gedeelte van de huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65% afgedekt door de huurtoeslag, behalve voor huurtoeslagontvangers tot 23 jaar. Huishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd krijgen over het gedeelte boven de aftoppingsgrens zelfs helemaal geen huurtoeslag. Voor huishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd geldt voor het gedeelte boven de aftoppingsgrens een huurtoeslag van 40%.

Huurtoeslag- of liberalisatiegrens (€ 699,48)

Overschrijden van de aftoppingsgrenzen heeft al grote gevolgen, maar ook het overschrijden van de huurtoeslaggrens heeft soms verstrekkende gevolgen. Als de huur door de huurverhoging de grens overschrijdt blijft recht op huurtoeslag bestaan, mits in het voorafgaande tijdvak recht op huurtoeslag was. Huurtoeslag wordt dan verstrekt tot aan de huurtoeslaggrens, dus alles wat de huur hoger is moet volledig uit de eigen portemonnee komen. De woning blijft ook in het gereguleerde segment en wordt door huurverhoging niet geliberaliseerd.

Ook hier is overschrijding rampzalig als men op het moment van overschrijden geen huurtoeslag ontving, maar door inkomensdaling er later wel voor in aanmerking komt, maar door de te hoge huur geen huurtoeslag krijgt.

Financiële mogelijkheden Woonstichting Etten-Leur

Woonstichting Etten Leur (WEL) heeft de Huurdersraad van de HBV Etten-Leur inzicht gegeven in haar financiële mogelijkheden voor de komende jaren.

Het doel van deze notitie is om de HBV inzicht te geven in financiële mogelijkheden van WEL en de beoordeling door de toezichthouders WSW en CFV. Deze notitie beperkt zich tot de meest belangrijke criteria, waarop de financiële positie kan worden beoordeeld. Deze zijn ontleend aan de criteria van de beide toezichthouders: kasstroom, schuldspositie en vermogenspositie.

Strengere criteria toezichthouders

De toezichthouders WSW en het CFV hebben voor 2014 hun beleid aangescherpt.

Het WSW beoordeeld allereerst of er een gezonden verhouding is tussen de schuldenlast en de kasstroom (ICR). Ook de verhouding van kasstroom en rente plus (fictieve) aflossing moet gezond zijn (DSCR). Dit is nodig om te voorkomen dat bij slecht weer scenario de kasstroom te laag wordt en de corporatie niet aan haar renteverplichtingen kan voldoen en onvoldoende geld beschikbaar heeft voor aflossingen. Het WSW stelt als norm $ICR > 1,4$ en $DSCR > 1$. Het WSW beoordeelt ook of de schuldenlast van een corporatie niet te groot is. Deze moet in een gezonde relatie staan tot de waarde van het bezit. Dit wordt *loan to value* genoemd. De verhouding schuld t.o.v. waarde dient maximaal 75% te zijn.

Als derde wordt beoordeeld of de corporatie genoeg vermogen heeft om risico's te kunnen opvangen. Het CFV heeft de ondergrens voor solvabiliteit per december 2013 voor de sector verhoogd van 20% naar 22,5%. Het CFV stelt vervolgens voor elke individuele corporatie een minimale buffer vast voor het volkshuisvestelijk vermogen op basis van een risicobeoordeling. De toezichthouder heeft haar criteria aangescherpt met name omdat zij zich zorgen maakt over de hoge huurinkomsten die corporaties hebben ingeboekt. Zij vraagt zich af of deze stijging wordt gerealiseerd en wijst daarbij op de gevolgen van de economische crisis, waardoor de betaalbaarheid onder druk komt te staan. Daarnaast wijst het CFV erop dat de tijd moet uitwijzen of het de corporaties lukt om de voorgenomen beheersing van bedrijfs- en onderhoudskosten waar te maken.

Beoordeling Woonstichting Etten-Leur jaarverslag 2012 en meerjaren prognose 2013 t/m 2017

Het CFV heeft WEL beoordeeld op basis van het jaarverslag 2012 en de daarbij uitgebrachte meerjarenprognose 2013 – 2017. Zij beoordeelt kasstroom, schuldspositie en vermogen. Zij constateert dat de kasstroom over 2014 voldoet aan de minimale norm. De verhouding schuld / volkshuisvestelijke waarde van het bezit voldoet aan de voorwaarde dat deze lager dan 75% moet zijn. De verhouding schuld / WOZ-waarde van het bezit voldoet met voor 2014, 2015 en 2016 net niet aan de norm van maximaal 50%. In 2017 verbetert deze en voldoet dan aan de norm. Het volkshuisvestelijk vermogen ligt ruim boven de minimaal noodzakelijke buffer. Over 2015 is de noodzakelijke buffer 13.206,- per vhe. Het aanwezige volkshuisvestelijk vermogen is dan 20.123,- per vhe. De beoordeling in cijfers vindt u terug in de onderstaande tabel.

Het CFV concludeert dat de voorgenomen activiteiten in de eerste vijf prognosejaren passend zijn voor de vermogenspositie van de corporatie. Het CFV concludeert dat zij geen opmerkingen heeft over het behoud van maatschappelijk vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen.

Beoordeling WSW en CFV	norm 2014	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kasstroom							
rentedekkingsgraad (ICR)	1,4	2,1	1,6	1,6	1,6	1,4	1,5
DSCR (in %)	1	3,8	2,5	2,1	2,3	1,9	2,1
rente t.o.v. vreemd vermogen		4,2	4,5	4,3	4,3	4,6	4,7
Schuld							
Loan to value LTV (VHV waarde)	< 75		70,4	73,1	72,6	70,9	69,5
Loan to Value (WOZ waarde)	< 50		49,2	52,2	52,3	50,4	48,4

Vermogen (per vhe)							
Volkshuisvestelijk vermogen		18.464	20.778	21.730	20.123	20.060	20.793
Minimale buffer		9.223			13.206		15.132

Bron: Toezichtbrief Woonstichting Etten-Leur 2013, CFV

Meerjarenprognose Woonstichting Etten-Leur 2014 - 2018

De Woningstichting Etten Leur heeft de Huurdersraad haar begroting 2014 en de meerjarenbegroting t/m 2018 gepresenteerd. WEL hanteert de volgende uitgangspunten:

- Investerings nieuwbouw geleidelijk te verdelen over de tijd, realisatie alle projecten in tien jaar;
- Beperking planmatig onderhoud, investeringen groot onderhoud voor de eerste 5 jaar, daarna activering van de geclusterde onderhoudswerkzaamheden;
- Maximalisatie huurverhogingen en streefhuur 85% van de maximale huurprijs;
- Verkoop continueren op het niveau van 30 woningen per jaar;
- Besparing bedrijfslasten oplopend naar 300.000 per jaar.

Het resultaat wordt zichtbaar in begroting en prognose. Het eigen vermogen ontwikkelt zich positief van 210 miljoen in 2012 naar 312,5 miljoen in 2018, een flinke toename van 48%. Dit is het resultaat van een telkens groeiend jaarresultaat, een gelijkblijvende leningenportefeuille en toename van de waarde van het bezit van 423 miljoen in 2012 naar 532 miljoen in 2018.

Beoordeling kasstroom

- De kasstroontoets is vervangen door de specifieke DSCR (met een aflossingsfictie van 2%). De DSCR voldoet met 1,3 aan de minimale eis van 1.
- De ICR voldoet met 1,79 aan de minimale eis van 1,4.

Leningscapaciteit

- De verhouding lening portefeuille en bedrijfswaarde is structureel positief en voldoet aan de eis dat de verhouding maximaal 75% mag zijn. In 2014 is deze verhouding ongeveer 52% in 2018 ongeveer 46%. Dit betekent dat WEL een goede leningscapaciteit heeft.

Weerstandsvermogen

- De solvabiliteit ontwikkelt zich van 42% in 2013 naar 52% in 2018. Het WSW vraagt een minimale omvang van 20%.
- Het CFV stelt een minimale buffer vast bij de beoordeling van het vermogen. Het volkshuisvestelijk vermogen ontwikkelt zich van 25 tot 30%, de gevraagde minimale buffer stijgt naar maximaal 20% in 2017.

WEL formuleert bij de financiële ratio's een nog hogere doelstelling dan de voor 2014 aangescherpte eisen van het WSW en CFV. De woningstichting motiveert in de begroting deze keuze niet.

Meerjaren begroting WEL	Norm CFV/W SW	Norm WEL	Realisatie	2014	2015	2016	2017	2018
Kasstroom								
ICR	>1,4	>1,5	1,79	1,6	1,7	2,0	1,6	1,6
DSCR	>1		1,3					
Schuld								
Loan to value (in %)* bedrijfs waarde	< 75%	<70%	56%	52	50	48	47	46
Loan to value (in %) marktwaarde	<50%		35%					
Vermogen								
Solvabiliteit*	>20%	>30%	43%	46	46	49	50	51
Volkshuisvestelijk vermogen	>20%		25 tot 30%					

Bron: Meerjarenbegroting 2014 – 2018 Woonstichting Etten-Leur

*solvabiliteit en LTV 2014 t/m 2018 zijn 'gelezen' uit de desbetreffende grafieken uit de begroting

Bedrijfslasten

Uit de onderstaande tabel is te zien dat de bedrijfskosten bij WEL tussen 2009 en 2012 zijn gestegen met 5,6%. WEL formuleert als doelstelling een besparing op de totale bedrijfslasten oplopend naar 300.000 per jaar in 2018, waarvan de bedrijfskosten een onderdeel uitmaken. WEL formuleert niet welke doelstelling zij heeft voor bedrijfskosten. De Woonbond stelt als doel bedrijfskosten van 1.000,- gemiddeld per woning.

Netto Bedrijfslasten	2009	2010	2011	2012	toename in %
WEL	1.274	1.141	1.152	1.345	5,6%
Referentie	1.331	1.318	1.335	1.359	2,1%
Landelijk	1.404	1.356	1.392	1.396	-0,5%

Bron: Analyse CFV 2013 Woonstichting Etten-Leur

Huurbeleid

Bij haar motivatie voor het voorstel huurverhoging schrijft WEL dat zij het zich niet kan permitteren om de maximale huurverhoging niet door te voeren, omdat dan de kasstroom onverantwoord negatief worden. De beoordeling van de kasstroom volgens de toezichhouders is echter positief.