



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 2015**

Etten-Leur, 26 maart 2015

Geachte heren van Dongen en van Son,

Op 17 maart heeft de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) van Woonstichting Etten-Leur (WEL) een adviesaanvraag ontvangen. Het betreft een voorgenomen huurverhoging in 2015.

In 2012 is een afvaardiging van de HBV met u in gesprek gegaan om te komen tot een gedragen huurbeleid voor meerdere jaren. Aanvankelijk in de werkgroep Meerjarenhuurprijsbeleid later omgedoopt tot de themagroep huurbeleid. Het lukt uw organisatie niet om voorstellen te doen die de kaders van een huurbeleid markeren. Het gevolg is dat we de afgelopen jaren en ook voor 2015 telkens de jaarlijkse huurverhoging benaderen als een incidentele aangelegenheid.

Ook in 2015 ontvouwt zich een scenario, dat sprekend lijkt op de gang van zaken in 2013 en 2014. Als HBV proberen wij constructief mee te denken, onderbouwen wij onze adviezen met argumenten en feitelijke gegevens en vergewissen wij ons van het draagvlak onder onze achterban, ondermeer tijdens huurdersbijeenkomsten. In 2014 werden wij ondersteund met 900 handtekeningen en dit jaar heeft de actie "blokkeer de huurverhoging" in Etten-Leur zo'n 1200 handtekeningen opgeleverd.

Het is voor ons een teken aan de wand, dat u zich weinig gelegen laat liggen aan onze argumenten en inhoudelijk uw "voorgenomen besluit" mager onderbouwt. Wederom vragen de leden van de Huurdersraad 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 liggen. We illustreren onze indruk met enkele voorbeelden:

- Sinds 2013 geven wij constant aan dat de betaalbaarheid van hun huisvesting voor veel huurders in Etten-Leur onaanvaardbaar onder druk staat. Toch presteert u het om in de meerjarenbegroting te rekenen met een jaarlijkse huurverhoging van maar liefst 4%. Tijdens meerdere gelegenheden hebben wij ons ongenoegen over zo weinig realiteitszin laten blijken. Toch geeft u tijdens de bijeenkomst van de themagroep huurbeleid op 20 januari jl. aan dat

uitgangspunt voor de huurverhoging 2015 de stijging van de huursom met 4% is, waarvan alleen kan worden afgeweken als elders dekking wordt gevonden. Betaalbaarheid is nadrukkelijk geen uitgangspunt.

- Tijdens die bijeenkomst op 20 januari heeft de afvaardiging van de HBV -om de gedachteswisseling te versnellen- een concreet voorstel gedaan voor de huurverhoging 2015 in het sociale segment: 1,0 % voor inkomens tot 34.229,--, 1,0 % voor inkomens tussen 34.229,-- en 43.786,-- en maximaal 5,0 % voor inkomens boven 43.786,--. Er zijn ook suggesties gedaan om elders in de begroting compensatie te vinden:
 - Minder of geen nieuwbouwinvesteringen;
 - Dichter naar de normen van de toezichthouders toegaan en mogelijk eigen WEL-normen negeren;
 - Kostenreductie, bijvoorbeeld op huurcomfort en onderhoud zonder kwaliteitsverlies, maar ook op de organisatie
 - Parameters aan actualiteit aanpassen, bijvoorbeeld lagere renteNadrukkelijk is gevraagd om het voorstel door te rekenen in de meerjarenbegroting. Tijdens de bijeenkomst op 24 februari bleek geen spoor van een doorrekening, maar wordt van de zijde van WEL nagenoeg hetzelfde verhaal gehouden als op 20 januari! Ook op het regulier overleg op 5 maart, waar WEL haar voorstel voor 2015 heeft gedaan en in de uiteindelijke adviesaanvraag ontbreken cijfers van concrete doorrekeningen.
- De huurders uit het geliberaliseerde segment hebben grote behoefte aan meerjarige zekerheid en compensatie voor het feit dat de “markthuren” in veel gevallen onder de door hun betaalde huren zijn gekomen. In het verleden waren hogere markthuren immers het argument voor forse huurverhogingen. WEL doet het voorstel om de huren voor 2015 en 2016 met 2,0% te verhogen. Letterlijk meerjaren, maar absoluut niet in de geest van het verzoek van de betreffende huurders.

Huurders haken af in de themagroep, omdat het overleg maar voortkabbelt, zonder dat er inhoudelijk voortgang wordt geboekt op basis van uitwisseling van argumenten. Men voelt zich niet serieus genomen en ervaart het overleg als tijdverspilling.

Dit is niet het eerste signaal. De Huurdersraad wil hierover van gedachten wisselen met de commissarissen en zal de gang van zaken dan ook illustreren met voorbeelden over andere onderwerpen. De raad zal worden gevraagd toezicht te houden op het overleg met de huurders.

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.

In dit advies geven we iets over de financiële positie van huurders aan. Zeggen iets over de huurtoeslag. Vervolgens gaan we in op de huurverhoging voor het sociale en geliberaliseerde segment. Daarna volgt een paragraaf over de mogelijkheden voor woningzoekenden., waarna we ingaan op de financiële mogelijkheden van WEL. We eindigen met onze conclusies en advies.

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

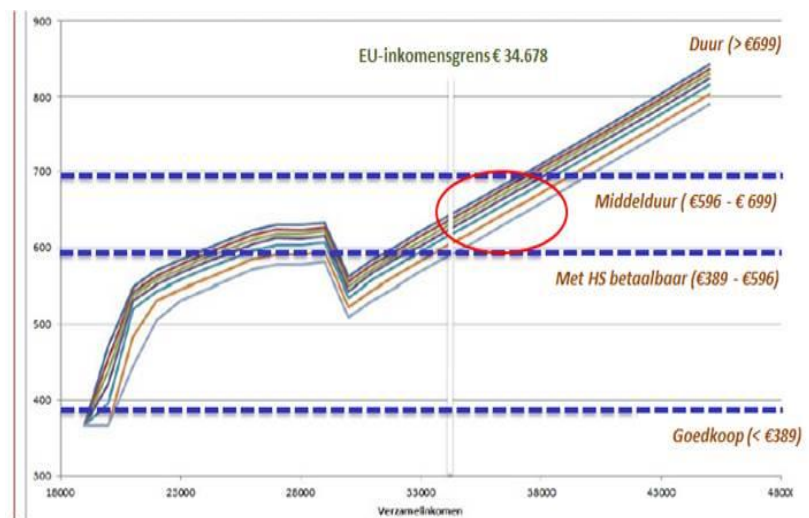
Het afgelopen jaar zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de ontwikkeling van huur- en woonlasten in relatie met de inkomensontwikkeling van huurders. Daaruit wordt duidelijk dat de huurders in de regio westelijk Noord-Brabant in de knel zijn gekomen.

Voor alle huurders geldt dat zij een groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan huren. Het onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) laat zien dat ook voor zittende huurders de netto huurquote is gestegen. De afgelopen jaren is deze toegenomen van 23-24%. Een groot deel van de huurders heeft een zeer hoge huurquote hoger dan 30%. Dit deel is voor de regio 20 tot 23%.

De onderzoeken van de bureaus RIGO en OTB laten zien dat deze ontwikkeling zich in de komende jaren als gevolg van het huurbeleid doorzet. Huurders zullen een nog groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur- en woonlasten. Het OTB-onderzoek laat zien dat vooral voor een groot deel van de inkomensgroep tot € 33.000,- met recht op huurtoeslag de huurprijs voor een schrikbarend groot deel zal liggen boven het deel van het inkomen, dat volgens het Nibud aan huur besteed kan worden. Een eenpersoonshuishouden uit die inkomensgroep gaat 40% meer huur betalen dan de Nibud-norm en voor de tweepersoonshuishoudens is dat 54%.

Het RIGO-onderzoek laat zien dat het huurbeleid van dit kabinet in 2017 zal leiden tot toename van de armoede in onze regio van 26% naar 30,8%. U vindt meer informatie over deze onderzoeken in bijlage 1.

In 2014 heeft het bureau SOAB een evaluatie van “Klik voor Wonen” verzorgd. In haar presentatie gaf zij ook de nevenstaande grafiek, die relevant is in het verzorgingsgebied van “Klik voor Wonen”. De betaalbaarheid van de huur wordt afgezet tegen het inkomen. De lijnenbundel geeft de betaalbaarheid weer per energielabel (elke kleur een ander energielabel).



Bron: Huur-inkomenstabel Nibud naar energielabel, bewerking SOAB (prijspeil 2014)

Conclusie is dat boven de € 600,- er zeker betalingsproblemen ontstaan. De neerwaartse knik is ontstaan bij de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag. Een beter energielabel zorgt voor iets meer ruimte om een hogere huur te betalen.

Het beeld wordt verder ondersteund door het in uw opdracht door het Nibud verrichte onderzoek “Betaalbare huren 2013”.

Onderstaande tabel geeft de huurachterstanden bij WEL in de periode 2009 t/m 2014:

Huurachterstanden/eind afrekeningen bij huurders van WEL	Totaal bedrag in €	Aantal (ex) huurders	Gemiddeld bedrag / (ex) huurders in €
31-12-2009	423.487	331	1.279

31-12-2010	453.825	298	1.522
31-12-2011	543.760	328	1.657
31-12-2012	579.803	351	1.651
31-12-2013	548.733	457	1.200
31-12-2014	770.850	426	1.808

Bron: WEL

Het overzicht van huurachterstanden bij WEL laat een stijging zien van het aantal huurders met huurachterstand. Ook het gemiddeld bedrag van de achterstand stijgt. WEL heeft nog geen verklaring gegeven voor de cijfers uit 2013, die afwijken van de trend die uit de cijfers over de andere jaren valt af te lijden.

Het beeld uit al deze gegevens komt overeen met de signalen die wij uit de gemeenschap in Etten-Leur ontvangen.

Onze conclusie is dat er meerdere groepen huurders in de knel zijn gekomen door het beleid van deze regering en het daarvan afgeleide huurbeleid van WEL. De voortzetting van dit beleid zal er voor zorgen dat huurders in de komende jaren nog meer in de knel komen. Een flink deel van de doelgroep van WEL gaat huren boven de Nibud-norm. Een flink deel leeft onder de armoedegrens. Niet alleen inkomens met recht op huurtoeslag zitten in de knel, ook de andere inkomens binnen de doelgroep van beleid.

Huurtoeslag is lang niet altijd een afdoende vangnet

In uw aanvraag 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 wordt gecompenseerd. Zelfs het overschrijden van de aftoppingsgrenzen en 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 ruim € 700,- te kunnen dragen. Ook niet als er huurtoeslag wordt ontvangen. Onder "Huurders in regio westelijk 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 wederom het belang van de in de huurtoeslagregeling gehanteerde grenzen.

In het wijzen op het belang van de grenzen van de huurtoeslag worden we sinds kort ondersteund door minister Blok. Hij gaat het rekening houden met inkomens in relatie tot de huur dwingend opleggen. Zie ook onderdeel 4 "De huurder bij Woonstichting Etten-Leur" in bijlage 1.

Sociaal segment

Voor het sociale (gereguleerde) segment geldt voor de wettelijk ruimte, de inzet van de HBV en hetgeen WEL vraagt het volgende:

Inkomensgroep	Maximaal toegestane huurverhoging	Voorstel HBV	Voornemen WEL
< € 34.229	2,5%	1,0%	1,5%
€ 34.229 – € 43.786	3,0%	1,0%	2,5%
> € 43.786	5,0%	maximaal 5,0%	5,0%

Het betekent dat WEL voor het derde jaar op rij een huurverhoging boven inflatie vraagt. In een tijd van stagneerde, soms dalende en voor veel huishoudens wisselende inkomens groeit de huur gestaag:

Inkomensgroep	2013	2014	2015	totaal
< € 34.229	4,0%	4,0%	1,5%	9,5%
€ 34.229 – € 43.786	4,5%	4,5%	2,5%	11,5%
> € 43.786	6,5%	6,5%	5,0%	18,0%

De inflatie was in de afgelopen 3 jaar in totaal 6%. Schrijnend is dat de huurverhogingen de voornaamste oorzaak zijn van de inflatie.

U schrijft in uw adviesaanvraag *“Betaalbaarheid van wonen is een belangrijk uitgangspunt voor WEL. De huurprijzen van de woningen moeten in de pas lopen met de financiële mogelijkheden die huurders hebben”*. Wat u zegt staat in schril contrast met wat u doet. Niet alleen blijkt dat uit bovenstaand overzicht van de huurverhogingen, maar ook uw toewijzingsbeleid in de afgelopen jaren zorgde voor te hoge huren in relatie tot de inkomens (zie onderdeel 4 in bijlage 1).

Om de huurders met de hoge huren verder te ontzien heeft de HBV voorgesteld om de huurverhoging te differentiëren. Dat wil zeggen dat de huurders met een hoge huur, bijvoorbeeld boven € 550 minder of geen huurverhoging krijgen en huurders met een lage huur een huurverhoging richting de maximaal toegestane huurverhoging krijgen, zodanig dat het gemiddelde op de door ons voorgestelde 1% uitkomt (voor de inkomens > € 43.786). Dat voorkomt dat de huren in euro's steeds verder uit elkaar groeien en huurders die toch al veel betalen in absolute cijfers steeds zwaarder worden belast. Met differentiëren stijgen de huren rechtvaardiger. Het heeft bovendien voor u het voordeel, dat de huren zo sneller naar de streefhuren groeien. Helaas vinden we van deze suggestie niets in uw adviesaanvraag terug.

Geliberaliseerd segment

Voor de geliberaliseerde woningen heeft u het voornemen om de huren voor 2015 en 2016 met 2,0% te verhogen.

De totale huurverhoging in het geliberaliseerde segment is sinds 2010 in 2015 25,45% en dat groeit in 2016 naar 27,45%. Ook hier geldt dat menige huurder financieel in de knel komt. Er zijn inmiddels legio voorbeelden van huurders die uit hun woning naar een goedkopere woning zijn verhuisd.

De verhuurbaarheid van veel van uw geliberaliseerde woningen staat onder druk. Zozeer zelfs, dat de huurprijzen voor nieuwe aanbiedingen onder het niveau liggen dat veel huurders met een



ouder huurcontract betalen, terwijl in het verleden uw argument om de hoge huurverhogingen te rechtvaardigen juist het niveau van de “markthuren” was.

De bewoners vinden dat er reden is om huren te verlagen en hebben behoefte aan zekerheid voor lange duur. Voor veel van de (gepensioneerde) huurders geldt dat hun inkomen niet meer groeit, maar voor menig een zelfs is gedaald.

Niet voor niets heeft de HBV het volgende voorstel ingebracht: gedurende 5 jaar (tot 2020) is de huurverhoging inflatie + 1,0%, mits het verschil tussen de te betalen huur en de actuele huur bij mutaties niet groter is dan 5%. In dat geval wordt de huur bevroren. Dit is een compromisvoorstel, waarvan wij menen dat het tegemoet komt aan de wensen van beide partijen.

Uw voorstel komt onvoldoende tegemoet aan de wens van de huurders en de actuele marktomstandigheid. Ook hier geldt dat uw bedrijfsvoering voor u prevaleert boven de betaalbaarheid voor de huurders. Uw kille stellingname dat huurders die het niet bevalt de vrijheid hebben om te verhuizen, vinden wij niet passen bij een verhuurder die zegt dat het wonen centraal staat.

Voldoende aanbod voor woningzoekenden

In uw documenten ontbreken de gevolgen van het huurbeleid voor woningzoekenden. Dat hebben we ook voorgaande jaren opgemerkt.

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.

De ontwikkeling van uw woningvoorraad is precies tegengesteld aan de ontwikkeling van de vraag, zoals blijkt uit de evaluatie van “Klik voor Wonen” door het bureau SOAB. Waar de vraag naar goedkope huurwoning toeneemt en de vraag naar dure huurwoning uitvalt, zien wij dat bij WEL het aanbod van goedkope woningen afneemt en het aanbod van dure huurwoningen toeneemt. Het tegenovergestelde zou moeten gebeuren.

Energiezuinigheid (goed energielabel) zorgt maar voor beperkte ruimte voor meer huur en dat voordeel wordt voor veel duurzame appartementen van WEL volledig teniet gedaan door de hoge vaste (stook)kosten die via de servicekosten in rekening worden gebracht.

Ook de huren na harmonisatie en uw toewijzingsbeleid dragen niet bij aan de betaalbaarheid.

Financiële mogelijkheden Woonstichting Etten-Leur

Woonstichting Etten-Leur heeft ons inzage gegeven in de financiële positie. De beoordeling door de toezichthouder het CFV eind 2014 is positief op basis van het jaarverslag 2013 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 2015 met de meerjarenprognose t/m 2024 nieuwe beleidskeuzes gemaakt. Uw voornemens resulteren in grote positieve jaarresultaten. Het gevolg is dat de



woningcorporatie nog meer dan eind 2014 ruim voldoet aan de financiële eisen van de toezichhouders CFV en het WSW. Het verschil tussen de criteria en het resultaat is zodanig groot dat WEL de financiële beleidsruimte heeft om te kiezen voor matiging van de huurverhoging / hogere investeringen / hoger onderhoudsniveau / meer investeringen energiebesparing.

Wij wijzen u erop dat WEL ten opzichte van haar begroting financiële meevallers heeft. De rente is historisch laag, lager dan aangenomen in uw prognose. Hierdoor heeft u de mogelijkheden goedkopere leningen af te sluiten. De tweede meevaller is het voortzetten van het lage btw tarief tot 1 juli van 6% op arbeid bij onderhoudsuitgaven. Als derde heeft u een meevaller van ruim 6 ton, omdat u over 2015 geen saneringsbijdrage aan het CFV hoeft te betalen.

In de bijlage van uw adviesaanvraag zegt u iets over uw financieel perspectief. Het gaat vooral over toekomstige onzekerheden. Nergens onderbouwt u cijfermatig dat u onder de normen van het CFV of WSW terecht komt. Uw suggestie dat ons voorstel een substantiële daling betekent voor de begroting 2015 en de financiële prognose voor de komende jaren wordt niet gestaafd door cijfers. Dat herkennen we uit 2014. Uw vermogen groeit wel!

Belachelijk is de suggestie dat de minister mogelijk uitgaat van een inflatievolgende huursomstijging. Er is geen enkel signaal dat daar op wijst. Integendeel tot nu toe zijn er vanuit het ministerie alleen onrealistisch hoge opslagen op de inflatie genoemd!

Voor de huurders spelen onzekerheden in de toekomst nauwelijks. Die hebben in veel gevallen nu al de zekerheid dat huren onbetaalbaar zijn en dat in toenemende mate verder worden.

De HBV vindt niet dat er nieuwbouw moet worden gerealiseerd over de rug van de huurder. Wij vinden dat deze ambitie moet worden uitgesteld of (gedeeltelijk) moet worden afgeblazen. U komt daar op twee plaatsen in uw aanvraag op terug. U stelt dat u het tempo van de nieuwbouw al eerder heeft vertraagd, maar de ingediende begroting bij het WSW en CFV heeft meer nieuwbouw in de scope van 5 jaar dan eerdere jaren. Tja...

Als wij de ontwikkeling van het huishoudboekje van de huurders vergelijken met dat van WEL constateren wij dat de bijzonder gezonde financiële positie van WEL onevenredig ten koste gaat van een verslechterende financiële positie van de huurders.

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

Advies HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

Wij constateren een grote discrepantie tussen wat u zegt en wat u doet. U zegt een maatschappelijk betrokken organisatie te zijn die het wonen van haar doelgroep centraal stelt, maar u gedraagt zich als een calculerende vastgoedbeheerder.

Wij zien dat u uw beleid niet afstemt op betaalbaarheid voor uw huurders, maar buffers creëert om mogelijke onzekerheden in de toekomst voor te zijn en discutabele ambities te realiseren.

U gaat niet serieus om met de inbreng van huurders en de HBV. U wijst voorstellen af, maar onderbouwt dat niet met verifieerbare feiten.

Wij wijzen uw voornemen voor de huurverhoging af en adviseren u ons voorstel voor de huurverhoging over te nemen. Daar heeft u de financiële ruimte voor! Behoudens de huurverhogingspercentages, geldt ons advies uit 2014 wat ons betreft nog steeds. Verder



adviseren we u uw gedrag in overeenstemming te brengen met uw missie en beweringen over uw maatschappelijke taakopvatting. Tot slot adviseren wij u onze inbreng daadwerkelijk serieus te nemen en daarnaar te handelen.

Uw huidige houding dwingt ons van een constructief kritische benadering naar een actievoerende.

Met vriendelijke groet,
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur,

Henk Smits,
voorzitter Huurdersraad

Peter Pennings,
vice-voorzitter Huurdersraad
lid themagroep huurbeleid

Lia Leijenaar,
lid Huurdersraad
lid themagroep huurbeleid

Mieke Nabben,
aspirant-lid Huurdersraad
lid themagroep huurbeleid

Anny van Rijckevorsel-Verschuren
aspirant-lid Huurdersraad
lid themagroep huurbeleid

Jan van Baal,
lid Huurdersraad
lid themagroep huurbeleid

Piet Kas,
lid Huurdersraad
lid themagroep huurbeleid

Anneke Smulders,
lid themagroep huurbeleid

Teun Menses,
lid themagroep huurbeleid

Jan van Zitteren,
lid themagroep huurbeleid

- Bijlagen**
- 1 Huurders in regio westelijk Noord-Brabant, en dus ook in Etten-Leur, in de knel
 - 2 Huurtoeslag 2015
 - 3 Financiële mogelijkheden Woonstichting Etten-Leur

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

1. De huurders in de crisis tot 2012

Het onderzoeksinstituut van minister Blok, het Planbureau voor de Leefomgeving heeft in beeld gebracht dat tot 2012 de huurder steeds meer voor het wonen is gaan betalen. Het heeft uitgerekend dat zowel de huurquote als de betaalrisico's voor huurders tussen 2002 en 2012 sterk zijn gestegen.

	2002	2012	2012
	Nederland	Nederland	Regio West-Noord-Brabant
Netto huurquote	21,5%	25%	23 - 24%
Aandeel met hoge netto huurquote (>30%)		23%	20 - 23%
Aandeel met betaalrisico	5%	13%	10 - 12%

Planbureau voor de Leefomgeving okt. 2014: Kwetsbaarheid regionale makten

De netto huurquote geeft aan welk deel van het besteedbaar inkomen wordt besteed aan netto huurovername. De netto huurovername is de verplichting uit het huurcontract minus de huurtoeslag. De huurquote is tussen 2002 en 2012 gestegen van 21,5% naar 25%. Woonstichting Etten-Leur is actief in de regio Westelijk Noord-Brabant. In deze regio lag deze huurquote in 2012 tussen de 23 en 24%. Een huurder kan in de problemen komen als de huurquote groter is dan 20 tot 30%. Het aandeel huurders dat een huurquote heeft hoger dan 30% is voor Nederland 23%. In de regio West-Noord-Brabant was dat tussen de 20 en 23%.

Een huurder kan ook in de problemen komen als hij betaalrisico's loopt. Dat is het geval als zijn huur min de huurtoeslag hoger is dan het bedrag dat nodig is om alle minimale uitgaven te kunnen betalen. Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) stelt dit minimale budget jaarlijks vast. Het aandeel huurders met een betaalrisico is van 2002 tot 2012 sterk gestegen van 5% naar 13%. Ter vergelijking: het aandeel eigenaar bewoners met betaalrisico is tussen 2002 en 2012 stabiel gebleven op 3%. Het aandeel huurders met huurtoeslag met een betaalrisico is in 2002 6%. Dit aandeel is explosief gestegen naar 21%. Het aandeel huurders met een betaalrisico in de regio West-Noord-Brabant is 10 tot 12% en is daarmee lager dan landelijk, maar nog steeds zorgelijk.

2. Waarschuwingen voor uitvoering huurbeleid Blok

Diverse onderzoeksinstituten hebben in 2013 prognoses gemaakt als het beleid van Blok wordt uitgevoerd. Zij waarschuwen voor stijgende armoede en een te grote huurquote.

RIGO waarschuwt: stijgende woonlasten en toenemende armoede onder huurders

Dit onafhankelijk onderzoeksbureau heeft in opdracht van de Woonbond een onderzoek gedaan naar totale woonlasten (huurprijs minus de huurtoeslag plus uitgaven voor energie). Per regio is in beeld gebracht hoe groot de armoede is in 2012 volgens de definitie van het Sociaal Cultureel Planbureau. In de regio Westelijk Noord-Brabant is in 2012 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 in 2017 verder naar 30,8%.

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

Bron: woonlasten van huurders; Rigo / Woonbond juli 2013

Het OTB voorspelt: Huren stijgen boven de Nibud huurquote uit.

Dit onderzoeksinstituut van de afdeling Bouwkunde TU Delft heeft in 2013 een onderzoek gedaan naar de effecten van het huurprijsbeleid van minister Blok op de ontwikkeling van de woonuitgaven: "Marktconforme huren en woonuitgaven". Het onderzoek geeft inzicht over de ontwikkeling voor de verschillende inkomensgroepen. In

verschillende scenario's heeft het OTB beperkingen aangebracht voor de huurstijging. Zij zijn 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. De conclusie van het OTB is dat voor alle inkomensgroepen 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 ongeveer 29% met een inkomen tot € 33.000 meer huur betalen dan de Nibud-normen. Voor de tweepersoonshuishoudens is dit zelfs 37%.

3. Effecten van twee jaar huurbeleid Blok

Bureau GFK heeft in opdracht van de minister in het rapport woonlasten en inkomensontwikkeling (aug. 2014) berekend dat in 2013 in één jaar tijd de netto woonquote gestegen is tot 26,5%. De gemiddelde huur op 1 januari 2014 is € 453,-. Over 2012 is de gemiddelde huur nog € 421,-. Ook komt een grotere groep huurders in aanmerking voor huurtoeslag: 42% per 1-1-2014 tegenover 38% in 2012.

Het Nibud beschrijft de schrijnende gevolgen: *"Uit onze berekeningen blijkt dat voor sommige huishoudengroepen het simpelweg niet meer mogelijk is om rond te komen, zelfs als men heel goedkoop woont, alle beschikbare inkomensondersteuning weet te vinden en heel prudent met geld kan omgaan. En dan gaan we er al vanuit dat mensen sowieso geen geld uitgeven aan sociale participatie, abonnementen, een auto of vakanties. Schrijnend is bovendien dat het niet alleen de sociale minima zijn die in de knel komen in duurdere sociale huurwoningen, maar ook huishoudens met een inkomen tussen de € 30.000 en € 35.000 met kinderen houden bijna niets over."*

Jaarinkomen	basis	30.000	35.000
Netto per maand	1.809	2.331	2.495
Netto woonlasten	227	699	699
Minimum budget	1.632	1.626	1.626
Totale uitgaven	1.859	2.325	2325
Saldo	-50	6	150

Bron: NIBUD - huishoudbegrotingen voor huishoudens met 2 kinderen 2014.

4. De huurder bij Woonstichting Etten-Leur

Uit de gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), de toezichthouder namens het Rijk, blijkt dat het huur en verhuurbeleid van WEL heeft geleid tot een sterke daling van de goedkope voorraad van 300 woningen. De omvang goedkoop en betaalbaar is in 2013 kleiner dan landelijk.

Woningvoorraad	2007	2013	Verschil	WEL	Landelijk
Goedkoop	936	636	-300	13,2%	16,0%
Betaalbaar	3.045	3.059	+14	63,6%	65,8%
Dure woningen < huurtoeslaggrens	107	848	+741	17,6%	14,2%
Dure woningen > huurtoeslaggrens	12	266	+254	5,5%	3,9%
Totaal	4100	4809		100%	100%

Bron: Corporatie in Perspectief (CiP) CFV / Aedes 2009, 2014

Bij de woningtoewijzing valt op dat WEL veel meer dan landelijk haar woningen niet passend toewijst. Het aantal te dure toewijzingen stijgt elk jaar weer. Het aandeel te dure toewijzingen is 30,1% vergeleken met 16,5% landelijk. Te goedkope toewijzingen komen bij WEL met 6,4% veel minder voor, dat is hoger dan landelijk met 2,4%.

Woningtoewijzing	2011	2012	2013	WEL	Landelijk
Passend	209	237	225	63,5%	81,2%
Te duur	76	95	154	30,1%	16,5%
Te goedkoop	15	32	22	6,4%	2,4%

Woningtoewijzing Bron: CiP CFV / Aedes 2014

Bijlage 2 bij advies huurverhoging 2014

Huurtoeslag 2015

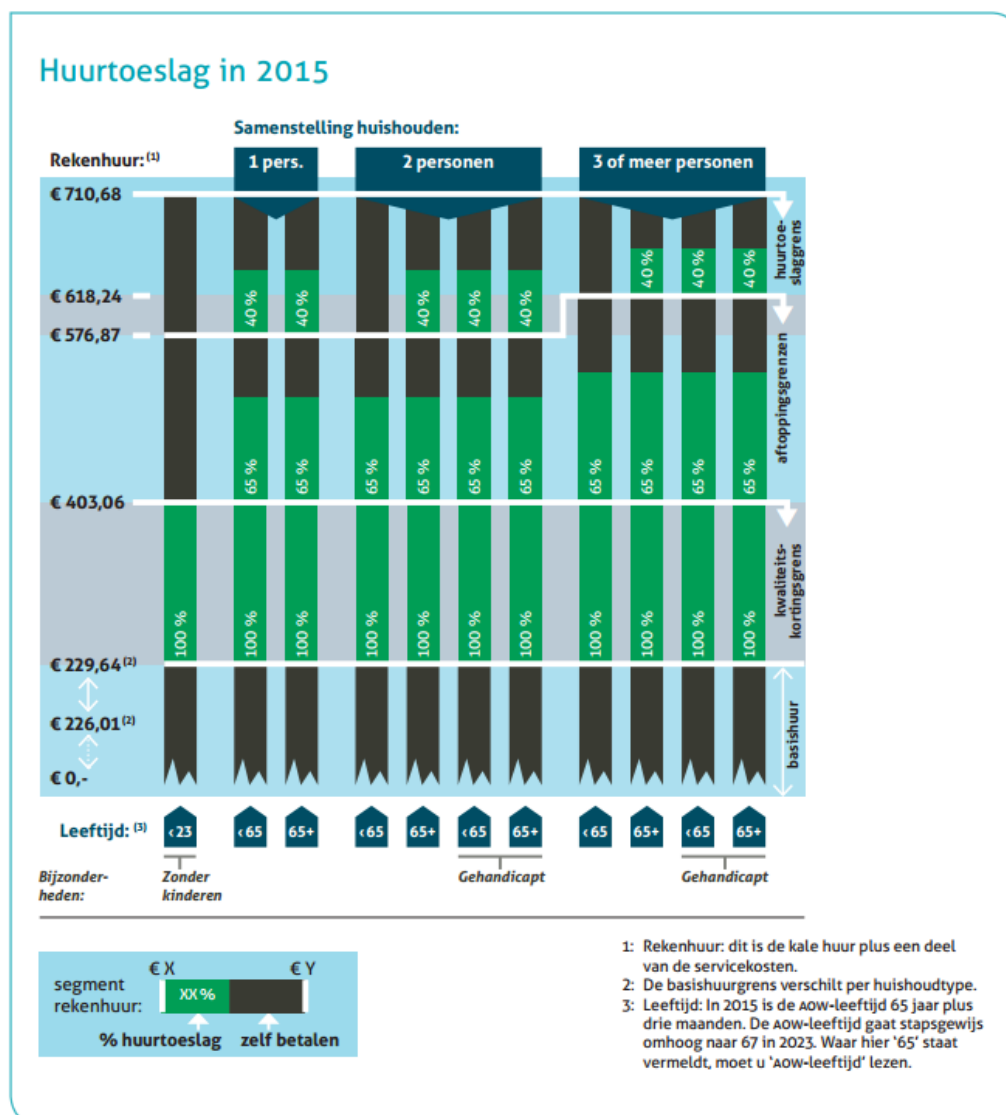
De huurtoeslag is in de loop van de jaren een gecompliceerd instrument geworden met vele normen en grenzen. Hoewel het aantal huurtoeslagontvangers is gestegen en het budget voor de huurtoeslag is verruimd, krijgen huurtoeslagontvangers minder huurtoeslag dan een aantal jaren geleden.

In de afgelopen jaren heeft het rijk bezuinigd vooral door de normhuur te verhogen. De bezuiniging per 1 januari 2012 is bereikt door de percentage subsidie tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens te verlagen van 75% naar 65%. De subsidie van 50% tussen aftoppingsgrens en maximale grens voor bijzondere groepen is verlaagd van 50% naar 40%. Tevens is het maximaal vermogen dat een huishouden mag hebben verlaagd. De bezuiniging 2013 is bereikt door de verhoging van de normhuur (eigen bijdrage) met € 8,80 naar 27,44 per maand. Net als in 2014 is voor 2015 de korting op dat niveau gehandhaafd.

Hoewel veel politici en corporaties op het standpunt staan dat een huur onder de maximale huurtoeslaggrens (€ 710,68 in 2015) de betaalbaarheid garandeert, blijkt uit onderzoek dat juist huurtoeslagontvangers, 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 2014-02 (Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens 2015) volgt een overzicht van de verschillende grenzen en de consequenties van het overschrijden ervan.

Fig 1. Berekeningsschema huurtoeslag tijdvak 1/1/2015 – 1/1/2016



Voor de hoogte van de huurtoeslag zijn de grenzen binnen de huurtoeslagregeling altijd al van belang geweest. Tot 2008 was er een passendheidstoets bij het toewijzen van een huurwoning aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. De gemeente voerde de toets uit. De minister is voornemens opnieuw een landelijke regeling in te voeren. Woningcorporaties moeten over drie jaar ten minste 9,5 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens. Dat is de grens waaronder zij bij eventuele huurverhoging (grotendeels) worden gecompenseerd door de huurtoeslag. Er blijft een marge van 5 procent bestaan voor uitzonderingssituaties. Er komt een overgangsregeling tot 2018.

De grenzen binnen de huurtoeslag zijn in 2015 ten opzichte van 2014 gestegen, zoals in onderstaande tabel wordt aangegeven.

	2014	2015	verhoging	
			€	%
Kwaliteitskortingsgrens	389,05	403,06	14,01	3,60
Aftoppingsgrens 1- en 2-persoonhuishoudens	556,82	576,87	20,05	3,60
Aftoppingsgrens 3- en meerpersoonhuishoudens	596,75	618,24	21,49	3,60
Huurtoeslag- of liberalisatiegrens	699,48	710,68	11,20	1,60

Uit de stijgingspercentages valt af te leiden welke de maximale huurverhoging mag zijn, als moet worden voorkomen dat huishoudens door de huurverhoging met de huur over een grens heen gaan.

Onderstaand 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 (€ 403,06)

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 € 576,87 en drie of meer persoonshuishoudens € 618,24)

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 (€ 710,68)

Overschrijden van de aftoppingsgrenzen heeft al grote gevolgen, maar ook het overschrijden van de huurtoeslaggrens heeft soms verstrekende 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 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 de woonstichting 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 ontleent aan de criteria van de beide toezichthouders: kasstroom, schuldspositie en vermogenspositie.

Strengere criteria toezichthouders

De waarborginstelling WSW en de toezichthouder CFV hebben hun aangescherpte beleid van 2014 voor 2015 op onderdelen verscherpt.

Het WSW beoordeeld allereerst of er een gezonde 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 een "slecht-weerscenario" de kasstroom te laag wordt, 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%. Voor 2015 heeft zij deze opnieuw verhoogd naar 25%. 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, omdat zij zich met name 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 de het corporaties lukt om de voorgenomen beheersing van bedrijfs- en onderhoudskosten waar te maken.

Beoordeling Woonstichting Etten-Leur jaarverslag 2013 en prognose 2014 t/m 2018

Het CFV heeft WEL beoordeeld op basis van het jaarverslag 2013 en de daarbij uitgebrachte meerjarenprognose 2014 – 2018. Zij beoordeelt de kwaliteit van de financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht. Zij constateert dat de kasstroom over 2013 voldoet aan de minimale norm. De verhouding schuld / volkshuisvestelijke waarde van het bezit voldoet aan de voorwaarde dat deze over 2013 lager dan 75% moet zijn en over de prognoseperiode lager dan 85%. De verhouding schuld / marktwaarde van het bezit voldoet met voor de prognoseperiode met 42,9% ruim aan de norm van maximaal 55%. Het volkshuisvestelijk vermogen ligt ruim boven de minimaal noodzakelijke buffer. Over 2016 is de noodzakelijke minimale buffer 17.392,- per vhe. Het aanwezige volkshuisvestelijk vermogen is dan 32.431,- per vhe. Eind prognoseperiode is de minimale buffer 18.542,- en ligt het vhe-vermogen met 34.964,- per vhe nog steeds ruim daarboven. De beoordeling in cijfers vindt u terug in de onderstaande tabel.

Het CFV maakt de opmerking dat WEL de verantwoording over derivaten in lijn dient te brengen met de beleidsregels. Zij heeft WEL op de hoogte gebracht dat de monitormaatregel beëindigd is. Vervolgens concludeert het CFV de voorgenomen activiteiten in de 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 2013 WSW/CFV	2013 WEL	Norm Prognose	Prognose WEL	Prognose sector
Kasstroom					
ICR	1,4	1,4	1,4	1,8	1,8
DSCR-WSW	1,0	1,2	1,0	1,3	1,3

DSCR-CFV	1,0	1,2		1,0	1,4	1,2
Schuld						
Loan to value LTV (VHV waarde in %)	< 75	56,0		<85	54,4	64,4
Loan to Value (markt waarde in %)	< 50	42,6		<55	42,9	39,0

Vermogen (per vhe)		2013		2016	2018	
Volkshuisvestelijk vermogen per VHE		28.918		32.431,-	34.964,-	
Minimale buffer per VHE		15.105		17.392,-	18.542,-	

Bron: Toezichtbrief Woonstichting Etten-Leur 2014, CFV

Meerjaren prognose Woonstichting Etten-Leur 2015 - 2019

Woonstichting Etten-Leur heeft Huurdersraad haar begroting 2015 en de meerjarenbegroting t/m 2019 gepresenteerd. In de beleidsbrief noemt WEL drie thema's voor 2015, te weten beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. In de beleidsnotitie licht zij de verschillende beleidskeuzes toe.

- WEL kiest voor toename van het woningbezit met 196 woningen van 5.159 in 2014 naar 5.355 in 2021. Van deze toename wordt in 2015 de oplevering van 130 woningen worden verwacht. Van 2015 t/m 2019 is WEL van plan om jaarlijks 42 eengezinswoningen te verkopen.
- Ondanks het voornemen tot betaalbaarheid en beschikbaarheid heeft WEL voor de eerste vijf jaren een huursomopbrengst gecalculeerd van inflatie + 2% (incl. huurharmonisatie). Geen aftopping bij overschrijden maximale sociale huurgrens, huurderving van 1,5% over 2015 en 1,0% over 2016 en verdere jaren.
- WEL kiest verder voor een beperking van het planmatig onderhoud en de investeringen groot onderhoud voor de komende 10 jaar.
- WEL wil blijven besparen op haar bedrijfslasten olopend naar niveau van 500.000,- in 2016.

WEL geeft aan dat zij intern hogere normen aanhoudt dan van WSW en de toezichthouder CFV. Zij geeft niet aan waarom zij dat doet. Voor het kasstroom criterium ICR is haar norm 1,5 in plaats van 1,4. Voor een gezonde leningscapaciteit houdt zij een norm aan < 70%, waarbij het WSW een norm aanhoudt van < 75%. Voor een gezond weerstandsvermogen houdt WEL minimaal 30% aan, terwijl het WSW minimaal 20% aanhoudt. Er is geen reden, waarom de corporatie hogere normen zou aanhouden dan de borgingsinstelling en de externe toezichthouder. Deze instellingen hanteren naar aanleiding van financiële problemen in de corporatiesector sinds 2013 strengere normen. Daarnaast analyseren zij alle denkbare risico's die de corporatie in haar specifieke omstandigheden kan lopen.

Het resultaat van de beleidsvoornemens worden zichtbaar in begroting en prognose. In de onderstaande tabel vindt u een overzicht.

De begroting 2015 voorziet in een jaarresultaat 8,228 miljoen over 2015. Dit wordt gerealiseerd door minder afschrijvingen, meer verkoop, en mutatie latente belasting. De prognoses voor de verdere jaren geven ook forse jaarresultaten variërend van 2,9 over '16 tot ruim 10 miljoen over '17 en '18. Voor de langere termijn tot 2024 zijn de jaarresultaten rond de 5 miljoen per jaar.

Het eigen vermogen ontwikkelt zich positief van 203,9 milj in 2015 naar 255,3 in 2019, en verder naar 371,3 milj. in 2024. een flinke toename van 182%. Dit is het resultaat van het hierboven genoemde jaarresultaten, een licht aflopende leningenportefeuille en toename van de bedrijfswaarde van het bezit van 406.005 over 2015 naar 467.369 in 2019 en verder naar 548.587 in 2024.

Beoordeling kasstroom

- De ICR is over 2015 1,7 en stijgt in 2024 naar 2,3. Hiermee voldoet WEL ruimschoots aan de minimale eis van 1,4.
- De DSCR is in 2015 1,2 en stijgt in 2024 naar 1,8. Ook hier voldoet de corporatie ruim aan de minimale eis van 1,0.

Leningcapaciteit

- De verhouding lening portefeuille en bedrijfswaarde is structureel positief en voldoet aan de eis dat de verhouding maximaal 85% mag zijn. In 2015 is deze verhouding ongeveer 58%. In 2019 is deze gedaald naar 50% en in 2024 naar 40%. Dit betekent dat WEL een gezonde leningportefeuille heeft ten opzichte van de waarde van haar bezit..

Weerstandsvermogen

- De solvabiliteit ontwikkelt zich van 40% in 2015 naar 58% in 2019 en verder naar 59% in 2024.. Het WSW vraagt een minimale omvang van 20%.

Meerjaren begroting WEL	Norm CFV/W SW	Norm WEL	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Kasstroom								
ICR	>1,4	>1,5	1,7	2,0	2,2	2,1	1,8	2,3
DSCR	>1		1,2	1,4	1,7	1,6	1,4	1,8
Schuld								
Loan to value (in %)* bedrijfs waarde	< 85%	<70%	58%	57%	55%	51%	50%	40%
Vermogen								
Eigen vermogen (miljoen)			203,9	214,7	222,2	238,6	255,4	371,3
Solvabiliteit*	>20%	>30%	43%	46%	46%	49%	50%	51%

Bron: Meerjarenbegroting 2015 – 2019 WEL

*solvabiliteit en LTV 2015 t/m 2024 zijn 'gelezen' uit de desbetreffende grafieken uit de begroting

Bedrijfslasten

WEL heeft de mogelijkheid om te besparen op de bedrijfslasten. In de onderstaande tabel is te zien dat de bedrijfskosten volgens de CiP bij WEL tot 2012 zijn gestegen en in 2013 gedaald. Zij formuleert als doelstelling een besparing op de totale bedrijfslasten oplopend naar 500.000 per jaar in 2018, waarvan de bedrijfskosten een onderdeel uitmaken. WEL heeft met 1.043,- per vhe over 2013 lagere bedrijfskosten gerealiseerd dan de referentie met 1.140,-.

De Aedes Benchmark hanteert een gezuiverde begrip: de geharmoniseerde beïnvloedbare bedrijfskosten. Deze is voor WEL 1.025,-. Zij behoort daarmee in klasse B. De corporatie in dezelfde grootteklasse van 2.500 tot 5.000 heeft een bedrijfslast van 1.001. Het betekent dat WEL in staat moet zijn haar bedrijfslasten verder te verlagen.

Netto Bedrijfslasten per VHE	2011	2012	2013	Referentie 2013	Landelijk 2013
CiP Aedes	1.152	1.270	1.043	1.140	1.091
toename in %			-8,6%	-11,6%	+9,4%
Benchmark Aedes			1.025	1.001	1.035

Bron: Corporatie in Perspectief Aedes 2014 en Benchmark Aedes 2014 Woonstichting Etten-Leur