



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: **voorlopig advies over wijziging in het huurprijsbeleid en de huurverhoging 2013**

Etten-Leur, 18 april 2013

Geachte heren van Dongen en van Son,

Op 4 maart heeft de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) van u een adviesaanvraag ontvangen. Het betreft een voorgenomen wijziging in uw huurprijsbeleid in het kader van de huurverhoging in 2013.

Om met de deur in huis te vallen: de Huurdersraad en de leden van de themagroep (werkgroep) meerjarenhuurprijsbeleid zijn zeer teleurgesteld en boos. Los van de hoogte van de voorgestelde huurverhoging zijn daar twee belangrijke redenen voor:

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 noemt deze slechts aan het einde van uw aanvraag;
2. in uw aanvraag is in het geheel geen rekening gehouden met het advies dat wij hebben gegeven op 20 april 2012 over de wijziging in uw huurprijsbeleid in het kader van de huurverhoging in 2012.

WEL heeft altijd haar mond vol over “de klant centraal” stellen. In uw missie staat “WEL biedt kwalitatief goede woningen, die betaalbaar zijn. Dit doen we niet alleen door huren betaalbaar te houden, maar bijvoorbeeld ook door investeringen in energiezuinigheid van woningen”. Tijdens het debat op 13 maart over de gevolgen van het woningmarktakkoord voor Etten-Leur heeft uw bestuurder nog nadrukkelijk aangegeven dat WEL een woonstichting is en niet een woningstichting. Het gaat om goed en betaalbaar wonen heeft hij gezegd.

Toch is volgens de adviesaanvraag de wijziging van het huurprijsbeleid louter en alleen ingegeven vanuit het perspectief van de corporatie. Onze beoordeling is niet gebaseerd op uw woorden, maar op uw handelen. Het beeld met het voorgenomen huurprijsbeleid is, dat de huurders er voor Woonstichting Etten-Leur zijn in plaats van dat de Woonstichting Etten-Leur er is voor de huurders. Dat nemen wij u bijzonder kwalijk.



Advies: houd rekening met wat onder huurders leeft en pas uw beleid daarop aan. Laat in uw motivatie bij een beleidsvoornemen duidelijk naar voren komen hoe u rekening heeft gehouden met het huurdersbelang.

In ons advies zeggen we eerst iets over de gevolgde procedure en het advies. Vervolgens gaan we in op de diverse aspecten van uw voorgenomen huurprijsbeleid en de huurverhoging 2013. Telkens geven wij per onderdeel een advies. We sluiten af met een oproep aan u.

Procedure en termijn

De adviesaanvraag is op 4 maart ontvangen en op 7 maart is er overleg geweest tussen WEL en de HBV in themagroepsverband. Het thema is het meerjarenhuurprijsbeleid. In het overleg is er enige toelichting gegeven op de adviesaanvraag en geconcludeerd dat de verstrekte informatie onvolledig en onvoldoende is. Er is door de HBV aanvullende informatie gevraagd. Die informatie is nodig om een goed onderbouwd advies te kunnen geven. Op verzoek is de aanvraag op 8 maart per e-mail door de HBV bevestigd. Voor alle duidelijkheid wijzen wij erop dat conform artikel 6.3 lid b van onze samenwerkingsovereenkomst de adviestermijn van zes weken pas start als alle relevante informatie is ontvangen. Op dinsdag 19 maart heeft u enige aanvullende informatie verstrekt. Over de daarin opgenomen tabellen valt op te merken dat ze nog steeds geen inzicht geven in de gevolgen van de huurverhoging. Met betrekking tot het meerjarenperspectief op het gebied van de financiële positie van WEL biedt u een voorlichtend gesprek aan.

Om u tegemoet te komen in uw streven om op 1 mei bij alle huurders de aanzegging voor de huurverhoging bezorgd te hebben, heeft de HBV toegezegd om snel te willen werken, zodat er ook ruimte ontstaat om het advies inhoudelijk te bespreken en u, voor het opstellen van de aankondigingsbrief op basis van ons advies, de huurverhoging kunt aanpassen. Het volgende tijdspad is besproken:

- de aanvullende informatie liefst halverwege week 11 aanleveren, zodat bij het schrijven van het conceptadvies de informatie kan worden meegenomen;
- op 19 maart bespreekt de HBV het conceptadvies intern, waarna het kan worden bijgesteld tot een advies, dat uiterlijk 22 maart naar WEL wordt gemaild. Omdat de aanvullende informatie niet tijdig en volledig is ontvangen, is het een voorlopig advies geworden;
- WEL bespreekt het (voorlopig) advies intern in week 13;
- op 27 maart heeft WEL de financiële achtergrond voor het besluit om de maximaal mogelijke huurverhoging door te voeren toegelicht;
- op 2 april hebben WEL en de HBV het (voorlopig) advies in themagroepsverband besproken;
- op 5 april heeft de HBV een schriftelijke reactie van WEL op haar voorlopig advies ontvangen;
- de HBV heeft vervolgens haar advies aangepast en op 17 april tijdens haar jaarvergadering voorgelegd aan de leden en andere belangstellende huurders.

Na de jaarvergadering is het definitieve advies afgerond en naar u verzonden.

Het zou fijn zijn als u ons advies van 20 april 2012 ter harte wilt nemen. Voor de goede orde wijzen wij erop dat met het uitblijven van de aanvullende informatie de adviestermijn opschuift en daarmee ook de uitvoering van de huurverhoging. Overigens is het binnen de regelgeving goed mogelijk om de huurverhoging op een later tijdstip te laten ingaan.

Huurprijsbeleid

Uw voornemen is om de door de overheid geboden ruimte voor huurverhogingen in het gereguleerde segment maximaal te benutten:

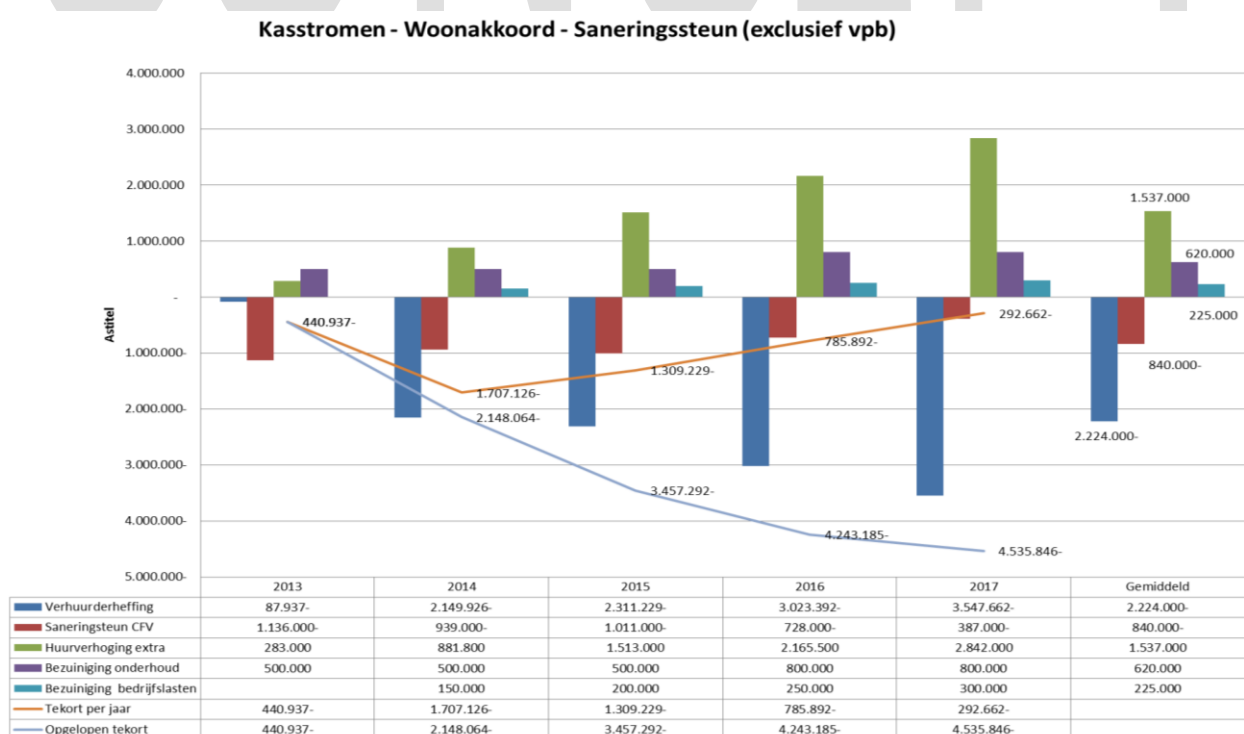
- huishoudinkomen minder dan € 33.614 inflatie + 1,5% = 4,0%;
- huishoudinkomen tussen € 33.614 en € 43.000 inflatie + 2,0% = 4,5%;
- huishoudinkomen boven € 43.000 inflatie + 4,0% = 6,5%.

Voor 2013 is de verhuurderheffing vastgesteld op vijftig miljoen voor alle verhuurders gezamenlijk. Voor WEL is de heffing dit jaar € 87.900,--. U onderbouwt de voorgenomen huurverhoging eigenlijk alleen maar met het voornemen van de overheid om de bedragen voor de verhuurderheffing in de komende jaren sterk op te voeren. Let op, dat is een voornemen waar het laatste woord nog niet over is gevallen. Minister Blok moet van de Eerste Kamer met een zorgvuldige uitwerking komen voor de heffing vanaf 2014. Met ruimte voor investeringen en rekening houdend met de draagkracht van corporaties en huurders. De minister heeft aangekondigd in mei te komen met voorstellen. Daar waar er nog onzekerheid is over de toekomstige lasten, neemt u alvast een voorsprong op de doorbelasting naar de huurder.

Wij wijzen u op uw statutaire doelstelling: “De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.” Het innen bij huurders en het doorsluizen van een heffing op last van de overheid is een vorm van belastingheffing. Het heeft niets te maken met de volkshuisvesting en is als bezigheid voor Woonstichting Etten-Leur dus statutair uitgesloten. Belastinginning hoort bij de belastingdienst.

Naast de verhuurderheffing noemt u als lastenverzwaring de vennootschapsbelasting. Door de speciale aanpassing van de belasting voor corporaties betekent dat die ook al een overheidsheffing is. Als derde vermeldt u de saneringsbijdrage in de sector, die de komende jaren ook een extra last vormt. U noemt gemiddelde bedragen voor vijf jaren en stelt dat bij maximale huurverhogingen de extra huuropbrengst ongeveer tweederde van de verhuurderheffing afdekt. Tijdens de toelichting op de financiële achtergrond heeft u de uitgaven en inkomsten uit de adviesaanvraag aan de hand van onderstaande grafiek toegelicht.

Kasstromen - Woonakkoord - Saneringssteun (exclusief vpb)



U beperkt zich tot de sanerings- en verhuurderheffing aan de uitgavenkant en tot de opbrengst van de huurverhoging boven inflatieniveau aan de uitgavenkant. Verder geeft u de beperking van uitgaven aan door te bezuinigen op onderhoud en bedrijfslasten. Er zijn geen doorzichten in samenhang met uw overige financiële huishoudingen verstrekt. Ook worden alternatieven voor de huurverhogingen niet beoordeeld. Vanuit de redentatie dat de heffingen moeten worden betaald uit extra opbrengsten en besparingen en daarop tekorten ontstaan, heeft u besloten dat de huren dus maximaal moeten worden verhoogd. Wij vinden het jammer dat u niet de tijd en rust neemt om op basis van een volledige analyse te beoordelen of er alternatieven zijn binnen uw overige middelen. Bovendien leren we pas later dit jaar of de soep zo heet gegeten moet worden, als hij nu wordt opgediend.

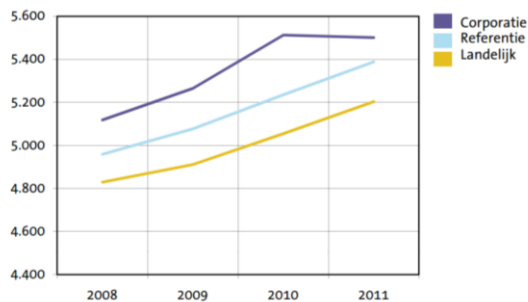
Uit de ons ter beschikking gestelde financiële gegevens (“Begroting 2013, Woonstichting Etten-Leur [Externe versie [kort], definitief]”) blijkt dat er in 2013 een positief resultaat na belastingen van bijna 2,3 miljoen euro wordt verwacht, waarbij is gerekend op een huurverhoging van 2,5%. In uw adviesaanvraag meldt u met een slag om de arm dat u een extra (boven inflatie) huuropbrengst van € 280.000,- verwacht. Conclusie: de financiële huishouding in 2013 geeft geen enkele aanleiding voor extra huurverhogingen. Inflatievolgend geeft immers al een fors positief resultaat.

Betaalbaarheid

Wij constateren dat de gehanteerde financiële criteria en de (meerjaren)begroting louter en alleen zijn ingegeven vanuit het perspectief van de corporatie. De betaalbaarheid voor de huurders speelt nauwelijks een rol.

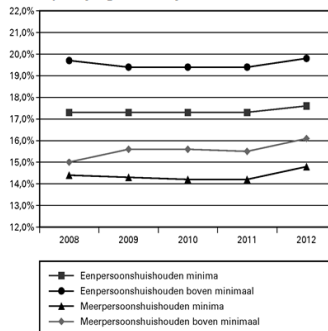
Ontwikkeling huurprijs en huurquote 2008 tot 2012

2.1.2 Huurprijsontwikkeling
(in € per jaar per wooneenheid)



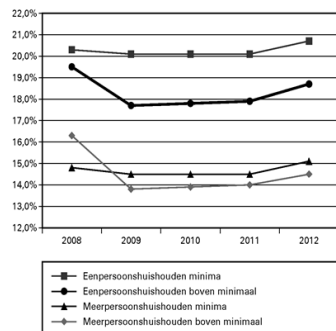
(Uit Corporatie in Perspectief 2012, L2052 Woonstichting Etten-Leur, CFV)

Huurquote jonger dan 65 jaar



(Uit de begrotingsstaat van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2012)

Huurquote 65 jaar en ouder



Eerder hebben wij al gewezen op het belang van de betaalbaarheid voor de huurder. Met de voorgenomen huurverhogingen komt deze voor grote groepen huurders in de knel. Zeker als we in ogenschouw nemen dat de huren bij WEL de afgelopen jaren bovengemiddeld waren. Ook ten opzichte van vergelijkbare corporaties. In uw reactie op ons voorlopig advies schrijft u “Het valt ons op dat u eraan voorbij gaat dat er in de afgelopen jaren – dankzij het regeringsbeleid – een inflatievolgend huurprijsbeleid is gehanteerd. Huurders van sociale huurwoningen hebben dus jaren een relatief lage huurverhoging gehad.” U norm is kennelijk huurverhogingen boven inflatieniveau. Wij vragen ons af waarom het normaal moet zijn dat huren sneller stijgen dan de kostenontwikkeling? U stelt dat u in het verleden huurinkomsten heeft gemist, doordat er vanaf 2007 tot 2011 slechts inflatievolgende huurverhogingen in de gereguleerde sector waren toegestaan, en u in uw financiële planning rekening had gehouden met hogere verhogingen. Gelet op het feit dat u voor de genoemde periode altijd huurverhogingen boven inflatie heeft

toegepast, de overheid door haar aangekondigde heffingen in de voorgaande jaren slechts ten dele heeft geëffectueerd en u bij mutaties doorgaans royale huurverhogingen heeft doorgevoerd, zijn er vanuit het verleden geen redenen voor huurverhogingen boven inflatie.

We zien dat in 2011 de gemiddelde huurquoten gestegen zijn. Er was sprake van inflatievolgend huurbeleid, waardoor de oorzaak van de stijging moet worden gezocht in dalende besteedbare inkomens.

In opdracht van “De Vernieuwde Stad” heeft het onderzoeksinstituut OTB een onderzoek gedaan naar de effecten van het huurbeleid op de ontwikkeling van de woonuitgaven. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage “Marktconforme huren en woonuitgaven” gedateerd op 28 maart 2013. Uit deze rapportage hebben wij de tabel (tabel 7.4, blz. 37) op de volgende pagina gehaald. We hebben alleen het gedeelte weergegeven dat een overzicht geeft voor heel Nederland. In de tabel is gerekend met de parameters uit het Woningmarktakkoord van februari 2013.

Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per inkomensklasse en huishoudensgrootte

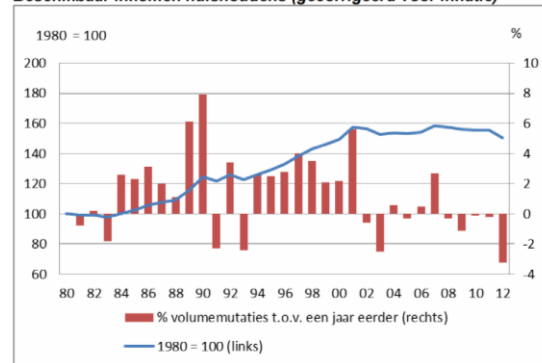
	Inkomensgroep															
	< 33.000 met recht op huurtoeslag				huurtoeslag				33.000 - 43.000				>= 43.000			
	huishoudensgrootte		huishoudensgrootte		huishoudensgrootte		huishoudensgrootte		huishoudensgrootte		huishoudensgrootte		huishoudensgrootte			
	1 persoon	2 of meer personen	1 persoon	2 of 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 huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote			
2012	27,9	26,5	20,0	42,4	26,9	7,5	21,3	7,6	22,8	,8	19,7	4,5	19,0	1,7	14,8	,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	12,4	27,9	3,6	22,7	8,7

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Uit de tabel is voor de verschillende inkomensgroepen (2^e kolom is “< 33.000 zonder recht op huurtoeslag”) de verwachte huurquoten in 2012, 2017 en 2022 aangegeven. In de kolom ernaast staat het percentage huishoudens uit de groep die een hoger huurquote hebben, dan het Nibud verantwoord vindt. Vooral in de lage en midden-inkomensgroep zijn de percentages schrikbarend hoog: 20 tot 45% van de huishoudens met een inkomen tot € 43.000 gaan meer huur betalen dan volgens de Nibud-normen verantwoord is.

We leven in een tijd waarin er financieel minder ruimte is. De overheid zegt veel te (moeten) bezuinigen, maar vertaalt dat voornamelijk in lastenverzwaringen, waarbij het opvalt dat huurders er duidelijk bekaaiders vanaf komen dan kopers. Het besteedbaar inkomen daalt volgens de publicaties van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) al geruime tijd. Het reëel beschikbare inkomen van huishoudens daalde in 2012 met 3,2%. Sinds het uitbreken van de financiële crises in 2008 is de totale daling al 4,6%. De inflatie was verleden jaar 2,5%, terwijl de stijging van de cao-lonen gemiddeld op 1,6% lag. Voor gepensioneerden geldt een somberder beeld met vaak dalende inkomens.

Beschikbaar inkomen huishoudens (gecorrigeerd voor inflatie)



Bron: CBS

Ook de huurquoten voor 2011 en 2012 zijn gestegen ten opzichte van de jaren ervoor, wat onderstreept dat huishoudens een steeds groter gedeelte van hun inkomen aan huren kwijt zijn.

Het Nibud heeft becijferd dat de daling van het besteedbaar inkomen in 2013 doorzet. Uit haar publicatie “Koopkrachtveranderingen voor 2013” halen wij het volgende beeld voor huishoudinkomens tot € 50.000,--:

- niet AOW-gerechtigd een achteruitgang van 0 tot 3%;
- AOW-gerechtigd met (klein) pensioen of vervroegd gepensioneerd een achteruitgang van 1 tot 7,7%.

In euro's kan de achteruitgang oplopen tot € 200,-- per maand. Het Nibud houdt bij de berekening rekening met een optimistische loonontwikkeling van 2%. Het CBS en andere bronnen geven aan dat het ontvangen loon voor grote groepen nauwelijks meer stijgt.

Zeer recent is het bericht dat de overheid nog een schepje boven op de lastenverzwaring legt met de per 1 januari jl. ingevoerde belastingvereenvoudiging. In de naaststaande tabel valt af te lezen dat vooral de lage inkomens en gepensioneerden worden getroffen. De tabel is gepubliceerd door de Volkskrant en gebaseerd op een analyse van de loonstrookjes door het Ministerie van Financiën.

Uit de tabel valt af te leiden dat vooral de lage inkomens en de gepensioneerden worden getroffen.

De verwachting is dat de inkomensdaling in 2013 fors zal zijn dan in 2012 en ook voor 2014 zijn de verwachtingen somber.

Verlies aan netto-inkomen per 1 januari 2013 in procenten



Daarbij komt dat de werkloosheid snel stijgt en daar hoort een forse inkomensachteruitgang bij. Veel huishoudens met jonge kostwinnaars hebben bovendien geen vaste dienstverbanden (tijdelijke arbeidscontracten, uitzendkrachten en ZZP-ers) en daardoor wisselende inkomens. Uit onderzoek (onder andere OTB) blijkt dat veel huurders nu al grote moeite hebben om de huur te betalen en moeten bezuinigingen op andere noodzakelijk uitgaven (zoals voedsel, kleding, sportclubs voor kinderen).

Als het besteedbaar inkomen over lange tijd daalt of wisselend is, past daar geen reeks van huurverhogingen bij die flinke opslagen kennen boven inflatieniveau. Sterker, het is zelfs de vraag of inflatievolgend nog wel passend is bij het betaalbaar houden van het wonen.

Het wrange is dat WEL dit ook ziet, maar er niet naar handelt. Bij monde van haar bestuurder geeft WEL aan: “We zien wel dat veel mensen moeite hebben om rond te komen. We verwachten dat het aantal huishoudens met betalingsproblemen flink zal toenemen.” WEL geeft aan dat ongeveer 560 huurders bij haar een betalingsachterstand hebben. Dat is ruim 11% van de huurders. Hoeveel meer huishoudens met een betalingsachterstand is aanvaardbaar?

Voor de gereguleerde sector verdelen wij in dit advies de huurverhoging in een basisgedeelte van 4% en de inkomensafhankelijke opslagen. Op de opslagen gaan wij in onder het kopje “inkomensafhankelijke huurverhoging”.

Er is al aangegeven dat de HBV een huurverhoging van 4% in een tijd van gelijkblijvende, maar vooral dalende inkomens onverantwoord vindt. In uw reactie op ons voorlopig advies zegt u dat u geen concrete uitspraken kunt doen over de betaalbaarheid voor uw huurders, omdat u niet beschikt over hun inkomensgegevens. U weet wel –al is het maar omdat wij dat bovenstaand uitvoerig hebben aangetoond- dat veel huishoudens geconfronteerd worden met gelijkblijvende



of dalende inkomens. Er is geen reden om aan te nemen dat dit voor uw huurders anders is. Temeer omdat u in het verleden meermaals heeft aangegeven, dat uit onderzoeken die u heeft laten houden gebleken is, dat het beeld voor Etten-Leur vaak niet significant afwijkt van het landelijk beeld. Het is waar dat wij een generiek beeld geven, maar de huurverhoging wordt ook generiek toegepast. U maakt zich er te gemakkelijk van af door te stellen dat u geen concrete uitspraak kunt doen. Overigens kunt u een instituut als het Nibud opdracht geven om een op uw huurders gericht onderzoek naar de betaalbaarheid te doen. Als HBV krijgen wij een toenemend aantal signalen dat de betaalbaarheid steeds knellender wordt voor veel huishoudens.

In uw reactie op ons voorlopig advies schrijft u *“We zijn ons er uiteraard wel van bewust dat we in een tijd leven, waarin het voor sommige huurders lastig is om de eindjes aan elkaar te knopen. Hiervoor moet de huurtoeslag dan als corrigerend middel gebruikt worden.”* De betaalbaarheid staat voor veel meer huishoudens onder druk, dan alleen de huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen. Maar in die laatste groep speelt de achteruitgang van de huurtoeslag ook een rol. Deze groep wordt geconfronteerd met het feit dat voor 2013 het maximale inkomen, waarbij nog huurtoeslag wordt verkregen is gedaald. Verder hebben de huurtoeslagontvangers een extra korting van € 8,80 per maand op de door hen te ontvangen huurtoeslag gekregen. Dat komt bovenop de kortingen uit voorgaande jaren, zodat de totale korting inmiddels tot € 27,44 per maand is opgelopen. Zelfs als een huishouden voor huurtoeslag in aanmerking komt, biedt de huurtoeslag slechts een beperkte zekerheid voor de betaalbaarheid van het wonen.

De huurtoeslag is in de loop van de jaren een gecompliceerd instrument geworden met vele normen en grenzen. In uw huurprijsbeleid wordt slechts de huurtoeslaggrens genoemd, en zelfs daarmee wordt geen rekening gehouden. Op basis van de MG 2012-02 volgt een overzicht van de verschillende grenzen en de consequenties van het overschrijden ervan.

Kwaliteitskortingsgrens (€ 374,44)

Deze grens is vooral van belang voor jongeren onder de 23 jaar. WEL heeft nauwelijks aanbod in deze categorie, dus elke woning telt. 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 maximale huurgrens, 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 € 535,91 en drie of meer persoonshuishoudens € 574,35)

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. 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 (€ 681,02)

Nog een grens om in de gaten te houden. 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 maximale huurgrens, 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. Eerder is al aangegeven dat dat geen denkbeeldige of zeldzame situaties zijn.

Voor alle grenzen is het van belang dat de huurverhoging niet een overschrijding van een van de grenzen veroorzaakt. Juist de mensen met de kleinste portemonnee worden extra getroffen, met vanaf 1 januari de extra huurtoeslagkorting van € 8,80 per maand. De door u voorgenomen huurverhoging wordt op z'n vroegst per 1 januari 2014 geheel gecompenseerd. Een extra nadeel voor huurtoeslagontvangers van € 3,20 per maand. Dat laatste is te voorkomen door de huurverhoging in te laten gaan per 1 januari 2014.

Het verbaast ons dat in het huurprijsbeleid de streefhuren niet meer worden genoemd. Het staat ons niet bij dat er een wijziging van het beleid met het elimineren van de streefhuren aan de HBV is voorgelegd. Dus dient er nog met de streefhuren rekening te worden gehouden. Huren behoren niet door een huurverhoging boven de streefhuur te stijgen.

Advies: handel in het belang van de volkshuisvesting en dat van uw huurders. Respecteer uw eigen doelstelling en missie. Stel dat belang boven het afdragen van heffingen.

Matig de huurverhoging door deze aan te laten sluiten bij de inkomensontwikkeling.

Beperk u niet tot blind vertrouwen in de huurtoeslag, maar hou rekening met de daadwerkelijk inhoud van de huurtoeslagregeling. Top bij overschrijding van een van de grenzen van de huurtoeslag de huur af op die grens.

Top bij overschrijding van de streefhuur de huur af op de streefhuur.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor het tweede jaar op rij heeft u het voornemen om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. De HBV wijst inkomensafhankelijke huren af op principiële en praktische gronden. Wij noemen twee principiële redenen:

1. de huur van een woning moet een relatie hebben met de kwaliteit van het wonen en niet met het inkomen van de huurder. Een standpunt dat u in een niet zo ver verleden met ons deelde. Bovendien vindt de HBV dat inkomenspolitiek exclusief bij de overheid thuis hoort;
2. De privacy van de huurder wordt geschonden, doordat de Belastingdienst indicaties van hun inkomens aan de verhuurder verstrekt. In haar memo van 11 maart 2013 (bijgevoegd als bijlage) komt Kennedy Van der Laan tot de conclusie dat het huidige wetsvoorstel strijdig is met het grondrecht op privacy zoals neergelegd in artikel 10 Grondwet en artikel 8 EVRM (Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens).

Met name vanwege de volgende argumenten:

- De effectiviteit van de regeling om het doel van doorstroming te bereiken wordt niet onderbouwd;
- Er wordt niet aangegeven of de maatregel van een huurverhoging proportioneel en te rechtvaardigen is om het doel te bereiken;
- De privacy-waarborgen zijn onvoldoende;
- De door de minister aangehaalde rechtszaken ondermijnen eerder zijn standpunt dan dat ze het versterken. Bij de ene zaak gaat het om een andere kwestie, waarbij geconcludeerd is dat de schending disproportioneel is. En bij de andere zaak wist de overheid wel te onderbouwen dat de maatregel het doel diende. Dat is in het geval van de huurverhoging niet zo, concludeert Kennedy Van der Laan.

Ook de privacy-toezichthouder College Bescherming Persoonsgegevens vindt het niet verstandig om huurverhogingen zo in te voeren. Op haar website (rubriek nieuws) roept de Vereniging van



Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) Raden van Commissarissen op om de gevolgen van de inkomensafhankelijke huurverhoging te bespreken binnen de raad en met de bestuurder.

Ter illustratie van uw inconsistentie met betrekking tot de eerste reden die wij aangeven, wijzen wij u erop dat u een lagere huurverhoging voor het geliberaliseerde complex Albatros aangeeft, "omdat de prijs-kwaliteitverhouding nog niet helemaal in evenwicht is". Hier speelt louter de kwaliteit een rol en op geen enkele wijze het inkomen van het hurende huishouden. Zo ziet de HBV het graag. Als contradictie valt op in de verstrekte toelichting "Nota Huurprijsbeleid 2005-2008 (aanvulling 1 juli 2013) in de eerste tabel onder 6.4 dat u in de kolommen kwaliteitindicaties opneemt onder de termen "comfort", "comfort plus", "luxe" en "exclusief", maar zonder dat er iets verandert aan de woningen kunnen deze door de huurverhoging, op basis van de prijs, onder een andere kwaliteitindicatie terecht komen. Dit geldt voor zowel de gereguleerde voorraad als de geliberaliseerde voorraad. Aftopping op de maximale huurprijs voor een kwaliteitscategorie ligt hier voor de hand.

De relatie tussen de prijs en kwaliteit van de woning was in het vorige decennium altijd belangrijk bij de onderbouwing van uw huurprijsbeleid. In uw aanvullende informatie van 19 maart staat "Volledigheidshalve vermeld ik u dat WEL sinds het najaar 2012 niet meer beschikt over vijf woonkwaliteiten, maar twee. We kennen nu nog alleen "Comfort" en "Comfort Plus". In de tabel valt op dat de grens tussen beide categorieën de huurtoeslag- of liberalisatiegrens is. Het heeft er alle schijn van dat kwaliteit geen rol meer speelt in uw huurprijsbeleid. Dat is een forse wijziging van het beleid met de nodige gevolgen voor de huurders, die pas kan worden doorgevoerd, nadat u de wijziging ter advisering aan de HBV heeft voorgelegd. Dat is nog niet gebeurd, of moeten we deze gang van zaken als zodanig opvatten?

Naast de principiële bezwaren heeft de HBV ook praktische bezwaren tegen de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In ons advies in 2012 hebben we al gewezen op de onzorgvuldige uitvoerbaarheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat lijkt in 2013 nog problematischer. In uw aanvraag of toelichting rept u met geen woord over de wijze waarop u denkt uitvoering te geven aan het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. U volstaat met de observatie: "Nog niet al het overheidsbeleid is duidelijk. Zo moet de minister nog bekendmaken hoe we om moeten gaan met uitzonderingen en huurverlagingen." Een understatement, want voor de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn alleen de percentages duidelijk!

Onze belangrijkste praktische bezwaren zijn:

- de inkomensafhankelijke huurverhoging levert willekeur op omdat er geen rekening gehouden wordt met de samenstelling van het huishouden en de kwaliteit van de woning;
- inkomensafhankelijke huurverhogingen zullen amper voor meer doorstroming zorgen, omdat er voor de zogenaamde 'scheefwoners' geen alternatieven zijn. Kopen is veelal niet mogelijk en de commerciële huurmarkt biedt geen reëel alternatief;
- het wordt een administratief drama. Huurders kunnen om huurverlaging vragen na een inkomensdaling. Sommige huurders (gehandicapten en chronisch zieken) kunnen een beroep doen op de hardheidsclausule. Er zullen veel meer bezwaren bij de voorstellen voor huurverhoging ingediend worden. Er zal onenigheid ontstaan over de vraag of de huurverhoging wel of niet terecht is, met nog onduidelijke en daardoor verwarrende bezwaarprocedures. De MG 2013-01 beschrijft ingewikkelde procedures, laat ruimte voor interpretatieverschillen en heeft lacunes. Als u onverhoopt besluit toch inkomensafhankelijke huurverhogingen toe te passen, dan is het goed om de procedures en de voorlichting goed voor te bereiden.

Feitelijk kan de huurder zich bij een verlaging van het inkomen alleen redden, als WEL zich zeer coulant opstelt en de huurder het voordeel van de twijfel gunt. Bij het doorvoeren van

inkomensafhankelijke huurverhogingen is het is belangrijk, dat er per 1 juli er een procedure met criteria beschikbaar is om verzoeken tot huurverlaging in behandeling te kunnen nemen.

Om een inkomensafhankelijke huurverhoging zorgvuldig te kunnen doorvoeren zijn volledige en betrouwbare gegevens van de belastingdienst nodig. Verleden jaar is gebleken dat de juistheid van de verstrekte gegevens veel te wensen overliet. Ook dit jaar zijn er al onderbouwde signalen in de pers verschenen, waaruit blijkt dat de overheid haar gegevensverstrekking niet op orde heeft. Voor het feitelijk en zorgvuldig doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging moeten de door de belastingdienst verstrekte gegevens worden gecontroleerd op volledigheid en juistheid.

De opbrengsten van de extra inkomensafhankelijke verhoging zullen 37/187ste deel zijn van de door u ingeschatte opbrengst ad € 280.000,-- van de totale, boven inflatie zijnde huurverhoging ofwel € 55.400,--;

Kortom: het levert vooral veel gedoe op, waarbij het twijfelachtig is of de opbrengsten opwegen tegen de lasten;

- het systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen geldt slechts voor twee jaar, want het kabinet wil in 2014 nieuw huurbeleid op basis van de huursombenadering uitwerken, waar zowel Aedes en de Woonbond voorstander van zijn, zodat dat in 2015 in werking kan treden. Dit komt dan in de plaats van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Kortom, principieel en praktisch is de inkomensafhankelijke huurverhoging een gedrocht. De nadelen zijn veel groter dan het enige voordeel in de vorm van meer huuropbrengst. Het is niet denkbeeldig dat zelfs dat enige voordeel niet wordt gerealiseerd. Het feit dat de overheid het toestaat, betekent niet dat er geen eigen verantwoordelijkheid is. Uit uw aanvraag blijkt nergens dat u een zorgvuldige afweging heeft gemaakt. Dat mag wel van u worden verwacht.

Het zo snel mogelijk doorvoeren van een huurprijsbeleid op basis van de huursombenadering is een goed alternatief. De HBV wil graag meedenken over een zo snel mogelijke invoering, uiterlijk in 2014.

Advies: zie af van de inkomensafhankelijke huurverhogingen en streef naar een zo snel mogelijke invoering van een huurprijsbeleid op basis van de huursombenadering. Voer alleen maatregelen uit die op basis van de bijbehorende criteria zorgvuldig uit te voeren zijn. Daarbij hoort een toetsing van de door de belastingdienst verstrekte gegevens. Beschouw de kwaliteit van een woning als een van de pijlers om de huurprijs op te bepalen. Zorg voor goed beschreven kwaliteitscategorieën en top de huren af op het maximale bedrag dat past bij de kwaliteitscategorie.

Geliberaliseerd segment

Voor de geliberaliseerde woningen geeft u als voorgenomen huurverhoging 5,0% aan. Naast een inflatiecijfer van 2,5% bestaat dit uit een opslag van 2,5%. Wij weten dat in een deel van de huurcontracten voor de betreffende woning staat dat de jaarlijkse huurverhoging inflatie verhoogd met een opslag van 0 tot 3% bedraagt. Met een opslag van 2,5% blijft de Woonstichting Etten-Leur weliswaar binnen de kaders, maar zet wederom hoog in. De huren voor de geliberaliseerde woningen worden al een reeks van jaren met 2,5% boven inflatie verhoogd. Dat betekent dat op 1 juli 2013 de huren maar liefst met 18,45% zijn gestegen vanaf januari 2010. Dit huurprijsbeleid hakt er flink in. Zelf geeft u in het voorbeeld van het Elisabethpark al aan dat de verhuurbaarheid moeizamer gaat, dat er veel verhuizingen zijn en dat onder de achterblijvers er velen een vertrek overwegen. De HBV hoort deze geluiden ook uit andere geliberaliseerde complexen waarbij er ook concrete voorbeelden zijn 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?

De veelal oudere doelgroep voor deze woningen heeft de laatste jaren met een gelijkblijvend of zelfs teruglopend inkomen te maken. Onze opmerking voor het sociale segment gaat hier mogelijk nog sterker op. Daarbij komt dat de Huurdersraad constateert dat het WEL steeds meer moeite kost om de vrijkomende woningen in dit segment te verhuren. **Ter illustratie geven we het voorbeeld van "Lumenstaete". Op 53 appartementen hebben daar in nog geen jaar tijd 14 mutaties plaatsgevonden". Een aantal mutaties vond plaats, omdat voor de huurders de huur te hoog was. Op dit moment staan er zes appartementen leeg en dat is exclusief het "wiet-appartement". Toch ziet WEL geen aanleiding om voor "Lumenstaete" de huurverhogingen te matigen.**

Advies: realiseer u dat in de geliberaliseerde woningen veel huishoudens met een beperkt gezinsinkomen wonen. Beschouw het als maatschappelijke onderneming als een taak om ook voor hen het wonen betaalbaar te houden en handel daarnaar.

Bewaak ook voor de geliberaliseerde woningen de prijs-kwaliteitverhouding en voer een transparant systeem in om dat te bewaken.

Ontwikkel een meerjarenhuurprijsbeleid voor de geliberaliseerde woningen dat rekening houdt met de betaalbaarheid en de prijs-kwaliteitverhouding en de huurders voor (midden)lange termijn zekerheid geeft, zodat zij weten waar ze aan toe zijn.

Bezuinigingen

In uw adviesaanvraag maakt u er gewag van dat naast de maximale huurverhogingen er ook bezuinigingen worden doorgevoerd. Gemiddeld over vijf jaar wordt er € 600.000,- per jaar op onderhoud en bijna € 200.000,- op de overige bedrijfslasten bezuinigd.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de uitgaven aan onderhoud en investeringen in de woningen van WEL. De tabel is overgenomen uit Corporatie in Perspectief 2012, L2052 Woonstichting Etten-Leur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden

Onderhoud	2008	2009	2010	2011	(In € per gewogen verhuureenheid 2011)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	510	613	555	517	298	325
Mutatieonderhoud	231	222	247	222	165	186
Planmatig onderhoud	459	398	381	318	936	832
Totaal onderhoud	1.200	1.234	1.183	1.056	1.399	1.343

Woningverbetering	2008	2009	2010	2011	(In € per verbeterde woonelegenheden 2011)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	597	1.746	1.906	3.093	28.907	7.631	12.827
Woningverbetering (aantal)	34	76	77	107			

Investerings in energie	2011	(In € per aantal investeringen 2011)		
		Corporatie	Referentie	Landelijk
Kosten energie maatregelen (x € 1.000)	660	3.793	3.780	6.217
Aantal energie investeringen	174			

Voor onderhoud wordt door WEL in 2011 minder uit gegeven dan bij vergelijkbare corporaties (referentie), maar aan woningverbetering aanzienlijk meer. De investeringen in energiebesparende maatregelen zijn gemiddeld.

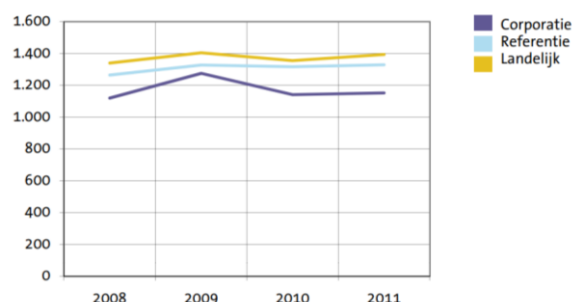
Het is lastig om een uitspraak te doen of € 600.000,- per jaar bezuinigen op onderhoud verantwoord is. Bedragen zullen toch niet voor niets zijn begroot? We weten dat ouder bezit aan groot onderhoud/renovatie toe is. Ook zijn er in recente complexen hardnekkige problemen, waar huurders al jaren over klagen en die WEL kennelijk niet weet op te lossen. Dat suggereert dat de oplossingen niet makkelijk zijn en mogelijk kostbaar maar het moet wel worden opgelost. Een nadere analyse is nodig om te beoordelen of de bezuiniging verantwoord is. De HBV wil van WEL graag een nadere specificatie ontvangen om op basis daarvan samen met WEL te beoordelen wat verantwoord is.

In uw reactie op ons voorlopig advies staat als reactie op het bovenstaande "U vraagt zich af of € 600.000,00 per jaar bezuinigen op onderhoud wel verantwoord is? Ik kan u gerust stellen dat het antwoord een volmondig "ja" is." Zo'n reactie toont inhoudelijk niets aan. Slechts met een deugdelijke analyse kunt u aantonen of er inderdaad verantwoord kan worden bezuinigd op onderhoud.

Er valt nog iets op. Voor 2013 staat er in de begroting van WEL bij de post "lasten onderhoud" 5,7 miljoen euro vermeld. De posten "lonen en salarissen" en "overige bedrijfslasten" zijn samen voor 9,3 miljoen euro opgenomen. Op onderhoud wordt dus ruim 10% bespaard maar op de overige bedrijfslasten slechts iets meer dan 2%.

Zelfs al we in ogenschouw nemen dat de bedrijfslasten ± 10% lager zijn, dan bij vergelijkbare corporaties, zoals uit nevenstaande grafiek blijkt, is 2% bezuinigen karig. De grafiek is overgenomen uit Corporatie in Perspectief 2012, L2052 Woonstichting Etten-Leur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Als de overige bedrijfslasten worden uitgesplitst naar "Personeelslasten lonen en salarissen" en "Overige bedrijfslasten" valt op

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(in € per VHE)





dat de personeelslasten in 2011 9% hoger zijn dan bij de referentiecorporaties, maar dat de overige bedrijfslasten maar liefst 36% lager zijn.

Er moet een goede analyse van zowel het onderhoud, als de overige bedrijfslasten plaatsvinden om de bezuinigingsmogelijkheden te beoordelen.

Naast de forse huurverhogingen gaan de bezuinigingen in uw voornemen dus vooral over de rug van de huurders. WEL vraagt meer voor minder. Onaanvaardbaar.

Als er zoveel wordt gevraagd van de huurders kan de organisatie niet in deze mate buiten schot blijven. Huurders worden zo diep getroffen met het voorgenomen beleid, dat bijvoorbeeld ook loonoffers van bestuur en personeel in zicht moeten komen.

Advies: zorg dat het onderhoud en de woningverbeteringen op een verantwoorde wijze plaats blijven vinden. Voorkom dat bezuinigen op onderhoud een generieke doelstelling is maar beoordeel samen met de HBV op grond van een analyse waar verantwoord kan worden bezuinigd, zonder dat de huurders daar kwaliteit van wonen voor moeten inleveren.

Op eenzelfde wijze moeten de bezuinigingen op de overige bedrijfslasten worden bekeken waarbij de offers van medewerkers evenredig aan die van de huurders behoren te zijn.

Houding Woonstichting Etten-Leur

Het voorgenomen huurprijsbeleid maakt de indruk slecht doordacht te zijn. Waardes uit het verleden zijn ondergeschikt aan de druk van dit moment. In 2012 en 2013 hebben HBV en WEL meermaals om tafel gezeten om samen te komen tot een meerjarenhuurprijsbeleid bij WEL. Daar heeft u met geen woord gerept over de fundamentele wijzingen in de grondslag van het huurprijsbeleid, die u kennelijk voorstaat. We noemen de streefhuren die verdwenen lijken, de kwaliteit van de woningen die geen rol meer speelt en betaalbaarheid voor huurders, waar geen rekening mee wordt gehouden. Alles bij elkaar een onverkwikkelijke gang van zaken.

Een goed voorbeeld wordt gegeven door de corporatie WOONopMAAT uit Heemskerk. Zij verhogen de huren inflatievolgend en maken een uitzondering voor de huren onder hun streefhuur van 70% van de maximale huur. Deze huren worden verhoogd met inflatie + 1,5%. Vervolgens nemen corporatie en huurdersorganisatie de tijd om met het oog op de ontwikkelingen het huurprijsbeleid voor de komende jaren te bepalen.

De HBV wil voor de toekomst graag met u samen nadenken over een passend en rechtvaardig huurprijsbeleid dat is gebaseerd op goede argumenten en aansluit bij de doelstellingen van een corporatie en recht doet aan de omstandigheden in de volkshuisvesting.

In dit advies is al meermaals aangegeven dat de HBV teleurgesteld is in de wijze waarop u omgaat met de bedreigingen die voor de deur staan. In plaats van uw verontwaardiging over de overheidsplannen om te zetten in strijdvaardigheid gaat u over tot de voorbereidingen voor uitvoering met als enig doel de continuïteit voor uw organisatie. U maakt uw doelstelling en missie ondergeschikt aan het afdragen van de voorgenomen verhuurderheffing. U reikt daarmee de minister en de regeringscoalitie de haalbaarheid van hun plannen op een presenteerblaadje aan.

De HBV Etten-Leur vindt deze houding niet in het belang van de huurders en daarmee onaanvaardbaar. Heel graag willen wij samen met u de strijd aangaan en realiseren heel goed dat daar risico's voor genomen moeten worden. Het is niet anders.

Advies: overweeg de huurverhoging op een later tijdstip in te laten gaan, dat biedt de ruimte om een en ander veel zorgvuldiger af te wegen en de uitvoering goed voor te bereiden. Stel



zorgvuldigheid hoger dan het steven om vóór 1 mei de aanzegging voor de huurverhoging bij de huurders te bezorgen. Een goed afgewogen en zorgvuldig uit te voeren beleid rechtvaardigt een op een later tijdstip ingaande huurverhoging. De regelgeving biedt deze mogelijkheid. Het voorbeeld van WONENopMAAT is een goed alternatief. Leg u niet zomaar neer bij de gevolgen van het voorgenomen beleid in het woningmarktakkoord maar strijd voor uw doelstelling en missie.

De Huurdersraad vertrouwt erop dat u de adviezen van de HBV Etten-Leur op hun merites zult beoordelen en daadwerkelijk een plaats geeft in uw beleid.

Met vriendelijke groet,
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur,

Henk Smits,
voorzitter Huurdersraad

Peter Pennings,
vice-voorzitter Huurdersraad

CONCEPT