

**Woonstichting Etten-Leur**

Bredaseweg 1 • Postbus 140 • 4870 AC ETTEN-LEUR

Website [www.woonwel.nl](http://www.woonwel.nl) • E-mail [info@woonwel.nl](mailto:info@woonwel.nl)

Tel. (076) 502 46 00 • Fax (076) 501 70 27

Banknr.11.48.77.777 • KvK 20073996



Huurdersraad van de  
Huurders Belangen Vereniging Etten-Leur  
Liesbosweg 40c  
4872 NE Etten-Leur

Datum verzending : 17 maart 2015  
Contactpersoon : Rob van Son  
Doorkiesnummer : 076-5024620  
Onderwerp : advies huurverhoging 2015

Beste leden van de Huurdersraad,

Op 11 maart heeft de directie van WEL een voorgenomen besluit genomen over de aanstaande huurverhoging per 1 juli 2015. Voordat we deze huurverhoging aan onze huurders voorleggen, vragen we uw advies hierover.

In deze brief geef ik u aan hoe de voorgenomen huurverhoging er per 1 juli precies uitziet. Vervolgens geef ik u de argumentatie waarom we tot dit besluit zijn gekomen.

**Voorgenomen besluit**

Net als in 2013 en 2014 gaan we ook in 2015 uit van een inkomensafhankelijke huurverhoging. In het regeerakkoord heeft het kabinet Rutte bepaald dat de huren voor sociale huurwoningen harder mogen stijgen dan de inflatie. Bovendien zijn die huurverhogingen gekoppeld aan het inkomen. Tegelijkertijd voerde hetzelfde kabinet een nieuwe belasting in (de verhuurdersheffing), waardoor verhuurders onder andere de huren wel moeten verhogen.

Op basis van deze uitgangspunten heeft ook WEL besloten om in 2015 opnieuw een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. In tegenstelling tot de twee voorgaande jaren zal dat dit keer niet de maximale huurverhoging zijn. De Minister stelt namelijk als maximum voor de inkomensafhankelijke huurverhoging:

| <i>Inkomensgroep</i> | <i>Inflatie</i> | <i>opslag</i> | <i>totaal</i> |
|----------------------|-----------------|---------------|---------------|
| < € 34.229           | 1 %             | 1,5 %         | <b>2,5 %</b>  |
| € 34.229 – € 43.786  | 1 %             | 2 %           | <b>3 %</b>    |
| € 43.786             | 1 %             | 4 %           | <b>5 %</b>    |

Het voorgenomen besluit van WEL is:

| <i>Inkomensgroep</i> | <i>Inflatie</i> | <i>opslag</i> | <i>totaal</i> |
|----------------------|-----------------|---------------|---------------|
| < € 34.229           | 1 %             | 0,5 %         | <b>1,5 %</b>  |
| € 34.229 – € 43.786  | 1 %             | 1,5 %         | <b>2,5 %</b>  |
| € 43.786             | 1 %             | 4 %           | <b>5 %</b>    |

Wanneer we dit koppelen aan de aantallen huishoudens van 2014 (we beschikken nog niet over de gegevens 2015 van de Belastingdienst), komt deze gedifferentieerde huurverhoging gemiddeld uit op 2,1%.

### **Proces**

We zijn uiteraard niet zomaar tot dit inzicht gekomen. Hier is onder andere een intensief proces van overleg met de werkgroep vanuit de HBV aan vooraf gegaan. Op 9 december 2014 en 20 januari 2015 stond dit onderwerp centraal in de besprekingen. Vanuit die bijeenkomsten werd nadrukkelijk aan WEL meegegeven:

- Hou scherp rekening met de betaalbaarheid voor met name de laagste inkomens;
- Maak keuzes in onderhoud, renovaties en nieuwbouw en wel zo, dat dit ten goede komt van de betaalbaarheid van de huidige huurders;
- Onderzoek de (interne) financiële parameters. De werkgroep van de HBV is van mening dat die voldoende ruimte bieden om de huurverhoging te beperken.
- Beperk de huurstijgingen ook voor de geliberaliseerde huurwoningen. Ook voor die groep huurders staat de betaalbaarheid onder druk.

Ter informatie ontvingen we een (gedeelte van een) analyse van de Woonbond naar de financiële mogelijkheden van Woonstichting Etten-Leur. Hieruit wordt de conclusie getrokken, dat WEL over voldoende financiële middelen beschikt om de huurverhoging te beperken. In de bijlage zetten we uiteen hoe WEL haar financiële positie interpreteert.

### **Breed takenpakket**

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. We zien de afgelopen jaren dat er druk staat op die betaalbaarheid. Daarom willen we in 2015 nadrukkelijk rekening houden met de huishoudens in de lagere inkomensgroepen. Juist voor deze groep huurders is het van belang dat de huurprijzen betaalbaar blijven. Daarom matigen we de maximale huurverhoging met 1% voor de inkomens tot € 34.229 en met een 0,5 % voor de inkomens tot € 43.786.

Naast betaalbaarheid willen we er ook voor zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Dit betekent dat we de komende jaren nieuwbouw blijven realiseren in Etten-Leur. Het tempo waarin we dit doen, hebben we al eerder verhoogd, zodat we onze investeringen kunnen spreiden over een langere periode. Verder gaan we de komende jaren uit van een intensief onderhoudsprogramma. We investeren daarmee in de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningvoorraad. Zo beïnvloeden we, naast de woonkwaliteit, ook de totale woonlasten van deze woningen. Uiteindelijk ervaren de bewoners hiervan de voordelen in comfort en geld.

Het doorvoeren van de voorgenomen huurverhoging 2015 is financieel gezien noodzakelijk om al deze investeringen uit te voeren.

### **Kortom**

Voor de sociale huurwoningen gaat WEL dus uit van een inkomensafhankelijke huurverhoging in 2015 van respectievelijk 1,5% - 2,5% - 5%.

Hiermee kunnen we onze rollen als het gaat om de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van onze huurwoningen daadwerkelijk uitvoeren. We hebben daarbij niet alleen aandacht voor de betaalbaarheid van onze doelgroep, maar we zorgen er ook voor dat er nu en in de toekomst voldoende, goede woningen in Etten-Leur zijn.

### **Geliberaliseerde huurwoningen**

Ten aanzien van de geliberaliseerde huurwoningen heeft de werkgroep van de HBV aangegeven dat er onzekerheid en ongerustheid onder deze huurders heerst als het gaat over de huurverhoging. Dit

heeft vooral te maken met de forse huurstijgingen van de afgelopen jaren en de onduidelijkheid voor de komende jaren.

Voor de geliberaliseerde woningen heeft WEL het voorgenomen besluit genomen om voor zowel 2015 als 2016 een huurverhoging door te voeren van 2%, tenzij de inflatie hoger is. Hiermee geven we aan dat de huurprijzen gematigd worden ten opzichte van de afgelopen jaren. Bovendien geven we nu een zekerheid van deze prijsontwikkeling voor twee jaar af.

Vanuit de werkgroep werd ook nog geopperd om de huurverhoging te koppelen aan de huurprijs bij mutaties. Dit komt voort uit het gevoel van onrechtvaardigheid dat onder de zittende huurders leeft, wanneer men opmerkt dat de huurprijs bij vrijkomende woningen in sommige gevallen verlaagd wordt. Dit voorstel nemen we niet over. Voor de geliberaliseerde huurwoningen geldt dat we, op het moment dat een woning vrijkomt, uitgaan van het marktprincipe van vraag en aanbod. Dit houdt in dat de huurprijs bij een nieuwe verhuring zowel naar boven als naar beneden aangepast wordt. Wij zijn van mening dat dit geen koppeling heeft met de huurprijzen die een zittende huurder betaalt.

#### **Advies**

WEL vraagt de HBV om, conform de afspraken uit onze samenwerkingsovereenkomst, een advies uit te brengen over deze voorgenomen huuraanpassingen.


Uit de voorgesprekken die we hebben gevoerd, kunnen we opmaken dat ons uiteindelijke voorstel niet helemaal overeenkomt met hetgeen u het best acht.

We zijn binnen de financiële kaders nagegaan op welke wijze wij uw aanbevelingen zoveel mogelijk kunnen opnemen en kwamen we uit op dit voorgenomen besluit. Ten opzichte van de begroting 2015 en de financiële prognose voor de komende jaren betekent dit een substantiële daling.

In deze brief hebben wij toegelicht waarom we dit voorstel voorleggen. Ik hoop oprecht dat u onze overwegingen nog eens grondig wilt doornemen. Hopelijk kunt u dan met ons vaststellen dat dit voorgenomen besluit past bij alle doelstellingen die WEL nastreeft.

We stellen het zeer op prijs om uw advies ten aanzien van dit onderwerp te mogen ontvangen. Hiervoor heeft u in principe 6 weken de gelegenheid. Mocht het u lukken om het advies eerder gereed te hebben, dan zou dat erg prettig zijn.

Met vriendelijke groet,



drs. K.M.A. van Dongen,  
directeur- bestuurder

#### **Bijlage:**

- o Financieel perspectief WEL

**Financiële positie WEL**

WEL zet haar middelen in om haar doelstellingen te verwezenlijken. Deze doelstellingen gaan over beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van onze woningen. Dit gaat niet over de korte termijn, dit doen we voor een lange periode. Hiervoor stellen we een financiële meerjarenprognose op. In deze prognose streven we financiële continuïteit na om onze strategische doelstellingen te realiseren.

Als we naar onze cijfers kijken, vinden wij dat we onze doelstellingen kunnen realiseren met de meerjarenprognose zoals deze er nu ligt. Hiermee kunnen we een rol spelen in betaalbaarheid, waardoor het wonen voor onze primaire doelgroep mogelijk blijft. Daarnaast kunnen we nog steeds bouwen en zo onze woningvoorraad laten aansluiten op de behoeften van woningzoekenden. Als derde uitgangspunt investeren we verder in de kwaliteit van de woning door onderhoud in combinatie met duurzaamheid, waardoor we ook op die manier de woonlasten positief beïnvloeden. We realiseren ons dat we op sommige onderdelen iets meer buffers opbouwen dan nu strikt noodzakelijk lijkt. Dit heeft te maken met de risico's en onzekerheden die wij in de (nabije) toekomst inschatten.

**Risico's en onzekerheden**

De meerjarenprognose van WEL is stevig genoeg om een aantal risico's op te vangen zonder daarmee direct in gevaar te komen, maar er speelt een groot aantal factoren dat continu aan verandering onderhevig is. De kasstroomkengetallen zijn het belangrijkste, omdat daar nog de grootste onzekerheden in zitten. Zo komt het betalen van vennootschapsbelasting steeds dichterbij en deze kasstromen zijn nog geen constante factor in het operationeel resultaat. Op basis van de jaarrekening 2014 kunnen we nu al zeggen dat deze vooruit gaat schuiven en al in 2017 tot betalingen gaat leiden. Als de WOZ-waarden daarbij sneller stijgen dan voorzien, kan dit nog eerder leiden tot het betalen van belasting.

Ook blijft er nog veel politieke onzekerheid bestaan rondom de woningwet en de daaruit voortvloeiende maatregelen. Zo zal het voornemen tot passend toewijzen de huurruimte ongetwijfeld verder beperken.

De minister heeft nog een krachtig stuurmiddel in handen en dat is de huursomstijging. Wanneer die daadwerkelijk in 2016 wordt toegepast en daarbij uitgaat van inflatie, dan hebben we in 2019 een DSCR (kengetal gebaseerd op rente en aflossing), dat precies op de norm ligt (onder gelijkblijvende omstandigheden).

**Beoordelingen CFV en WSW**

De kengetallen voor het WSW worden beoordeeld op basis van de afgelopen 3 jaren en de komende 5 jaar. In de jaarrekening 2014 is het kengetal DSCR voor de afgelopen jaar 1,05 (norm 1,0) en de voor de komende 5 jaren 1,23. Dit is een verdere daling t.o.v. de begroting. Voor de komende 5 jaar wordt nog uitgegaan van een huursomstijging van 4 %. De ingediende begroting bij het WSW en CFV heeft meer nieuwbouw in de scope van 5 jaar dan eerdere jaren. Dit leidt tot meer risicofactoren dan nu in de beoordeling is meegenomen. De beoordeling voor 2015 willen we daarop afwachten. Met het afwijken ten opzichte van de begroting 2015 krijgen we nu al te maken met verantwoordingsvragen van het WSW.