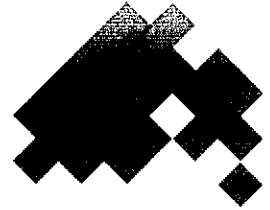


Woonstichting Etten-Leur

Bredaseweg 1 • Postbus 140 • 4870 AC ETTEN-LEUR
Website www.woonwel.nl • E-mail 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 : 4 maart 2013
Contactpersoon : Rob van Son
Doorkiesnummer : 076-5024620
Onderwerp : advies huurverhoging 2013

Beste leden van de Huurdersraad,

Op 28 februari heeft de directie van WEL een besluit genomen over de aanstaande huurverhoging per 1 juli 2013. Voordat we deze huurverhoging aan onze huurders voorleggen, vragen we uw advies hierover. Verder sturen we u als bijlage de "Nota Huurprijsbeleid 2013".

Sociale huurwoningen

Als basis voor de huurverhoging wordt in alle gevallen het inflatiecijfer over 2012 gebruikt. Dit is vastgesteld op 2,5%.

Daarnaast maakt de overheid het bij de sociale huurwoningen mogelijk om, naast deze inflatiecomponent, ook een inkomensafhankelijke opslag aan de huurverhoging te koppelen.

Voor de inkomens tot € 33.614 is dat een opslag van maximaal 1,5%. Voor huurders met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 is dat 2% en voor de inkomens hoger dan € 43.000 is die extra opslag maximaal 4%.

WEL wil in 2013 deze maximale huurverhoging koppelen aan het inflatiecijfer.

Dit betekent dat de huurverhoging 2013 als volgt wordt:

Huishoudinkomen	Inflatie	Extra huurverhoging	Totale huurverhoging
Tot € 33.614	2,5%	1,5%	4%
€ 33.614 – € 43.000	2,5%	2%	4,5%
Boven € 43.000	2,5%	4%	6,5%

Nog niet al het overheidsbeleid is duidelijk. Zo moet de minister nog bekendmaken hoe we om moeten gaan met uitzonderingen en huurverlagingen.

Geliberaliseerde huurwoningen

Voor de geliberaliseerde woningen geldt een huurverhoging van 5% op 1 juli 2013. Naast een inflatiecijfer van 2,5% bestaat dit uit een opslag van 2,5%.

Op dit beleid hebben we wel een aantal uitzonderingen bepaald. Die staan benoemd in de hoofdstukken 7 en 8 van de Nota Huurprijsbeleid 2013, die is bijgevoegd.

De belangrijkste uitzonderingen zijn de volgende:

- Albatrosflat:

Het gaat hier om geliberaliseerde huurwoningen van de toegelaten instelling Woonstichting Etten-Leur (WEL), waarvan we ook dit jaar een inflatievolgende huurverhoging willen toepassen van 2,5%. Dit omdat de prijs-kwaliteitverhouding nog niet helemaal in evenwicht is. Onze inschatting is dat dit complex in 2014 weer wel de gebruikelijke huurverhoging voor geliberaliseerde huurwoningen gaat krijgen.

- Elisabethpark:

Net als in 2012 willen we ook voor de complexen Azurea, Rosea en Viridea (WEL Diensten BV) opnieuw een uitzondering maken. Deze geliberaliseerde huurappartementen willen wij op 1 juli 2013 een huurverhoging van 2,5% tot en met 4% geven. We stellen namelijk vast, dat de verhuur moeizamer gaat. Bovendien zijn er veel verhuizingen in dit complex. We weten ook dat meer huurders overwegen hier te vertrekken. Met een variatie tussen 2,5% en 4% trekken we de huren van de drie complexen meer gelijk.

Achtergrond voor deze vaststelling van de huurverhoging 2013

Er is een wetsvoorstel goedgekeurd in de Tweede Kamer om huurders van een sociale huurwoning een inkomensafhankelijke huurverhoging te geven. Dit voorstel is in eerste instantie bedoeld om het zogenaamde "scheefwonen" tegen te gaan, waardoor ook de doorstroming op de woningmarkt bevorderd wordt. Maar deze extra huurinkomsten moeten woningcorporaties door betalen aan het Rijk via de zogenaamde verhuurderheffing. Hiermee gaat het Rijk het landelijk begrotingstekort terugdringen. Daarnaast is er ook de saneringssteun, die ons opgelegd wordt om de problemen bij noodlijdende corporaties aan te pakken.

Wij zijn hierover teleurgesteld omdat dit tot gevolg heeft dat we minder investeringen kunnen doen in Etten-Leur. Sterker nog, we moeten besparen op allerlei kosten en extra huurwoningen gaan verkopen om financieel gezond te blijven.

Om u een idee te geven van wat dit concreet betekent het volgende overzicht van uitgaven en inkomsten.

Voor WEL geldt dat wij in de komende jaren te maken krijgen met extra uitgaven:

1. Saneringssteun.

Dit is in 2013 ruim € 1.000.000 en zal de komende 5 jaar naar verwachting gemiddeld zo'n € 800.000 per jaar zijn.

2. Verhuurdersheffing.

Die is laag in 2013 (€ 87.900), maar loopt op naar € 3.550.000 in 2017. Gemiddeld over 5 jaar is deze heffing zo'n € 2.225.000.

3. Vennootschapsbelasting

Die is niet nieuw, maar betekent voor WEL in 2013 bijna € 2.000.000. Vanaf belastingjaar 2012 is er een belangrijke aftrekvermindering (herbestedingsreserve) vervallen. Voor de komende jaren is er een winstbelasting ingerekend. Gemiddeld over 5 jaar is deze belasting €1.500.000

Uitgaande van de maximale huurverhogingen, ziet WEL tegenover deze uitgaven de volgende opbrengsten c.q. dekking:

1. Maximale huurverhoging.

Een gemiddelde extra huurverhoging van 1,87% (aannee), bovenop inflatie, betekent in 2013 € 280.000 extra huuropbrengsten. Dit geeft een cumulerend effect tot 2018 van € 7,7 mln. tegenover een verhuurderheffing van € 11,1 mln. Oftewel, een gemiddelde extra huuropbrengst van € 1.500.000 per jaar.

2. Bezuinigingen.

Door jaarlijks gemiddeld een bedrag van € 600.000 te besparen op onderhoud en bijna € 200.000 op bedrijfslasten, realiseert WEL een dekking van € 800.000 per jaar.

Het verschil tussen uitgaven en opbrengsten resulteert in een jaarlijks tekort in onze kasstromen van ruim € 2.000.000

Overweging

WEL heeft lang nagedacht over de mogelijkheid om de extra huurverhoging (maximaal) door te voeren of niet. Doorslaggevend hierin was uiteindelijk onze financiële toekomst. WEL kan het zich simpelweg niet permitteren om de maximale huurverhoging niet door te voeren omdat dan de kasstromen onverantwoord negatief worden. Met als gevolg dat we dan niet meer in staat zijn om onze primaire taak, namelijk het realiseren, verhuren en beheren van sociale huurwoningen, uit te voeren.

Proces wetgeving

De Eerste Kamer moet nog een beslissing nemen over dit wetsvoorstel en doet dit naar alle waarschijnlijkheid op 5 maart aanstaande. WEL is van plan om deze huurverhoging daadwerkelijk in 2013 door te voeren, wanneer deze wet aangenomen wordt. Mocht het wetsvoorstel niet aangenomen worden, dan draait WEL de extra huurverhoging uiteraard terug. Dit alles staat beschreven in de brief, waarin de huurverhoging wordt aangezegd. Vóór 1 mei ontvangen alle huurders de huurverhogingsbrief.

Advies

WEL vraagt de HBV een advies uit te brengen over deze wijziging in het huurprijsbeleid. We zijn ons hierbij terdege bewust dat dit een lastige afweging voor u is. Zeker gezien de huidige tijd, waarin de betaalbaarheid sowieso al onder druk staat. Desalniettemin stellen we het op prijs om uw advies ten aanzien van dit onderwerp te mogen ontvangen. Hiervoor heeft u in principe 6 weken de gelegenheid. Gezien de hectische ontwikkelingen rondom dit onderwerp, willen we u vragen om uw advies, als een uitzondering op deze regel, uiterlijk 2 april te mogen ontvangen.

Hebt u nog vragen? Neemt u gerust contact met mij op. Mijn rechtstreekse telefoonnummer is (076) 502 46 20.

Met vriendelijke groet,



Rob van Son,
Directeur Wonen.