

## **Woonstichting Etten-Leur**

Bredaseweg 1 • Postbus 140 • 4870 AC ETTEN-LEUR  
www.woonwel.nl • info@woonwel.nl • twitter.com/WstgEttenLeur  
Tel. (076) 502 46 00 • Fax (076) 501 70 27  
Banknr.11.48.77.777 • KvK 20073996

betaalbaarheid (huurmatiging) of onderhoud en woningverbetering

Huurders Belangen Vereniging Etten-Leur  
t.a.v. de Huurdersraad  
Liesbosweg 40C  
4872 NE  
Etten-Leur

Datum verzending : 15 mei 2014  
Uw brief van : 14 april 2014  
Contactpersoon : Rob van Son  
Doorkiesnummer : 076-5024620  
Onderwerp : reactie op uw advies over de huurverhoging 2014

Geachte Huurdersraad,

Op 14 april ontvingen wij uw definitieve advies over het besluit van WEL om per 1 juli 2014 een maximale inkomensafhankelijke huurverhoging van respectievelijk 4% – 4,5% – 6,5% in te voeren. Dit uitgebreide advies kent een aantal verschillende aspecten, waarover u deeladviezen en opmerkingen uitbrengt. Hieronder wordt op al die onderdelen een reactie of een toelichting gegeven. De brief sluit af met een concrete reactie op uw advies

Allereerst stellen wij vast dat u ook dit keer weer heel veel werk heeft verzet om een gedegen en goed onderbouwd advies aan ons uit te brengen. U heeft zich verdiept in tal van rapporten en onderzoeken. Niet alleen heeft u dat op papier gedaan. U heeft ook nadrukkelijk uw achterban betrokken bij de totstandkoming van het advies door middel van de Huurdersmanifestatie op 12 april. Ongeveer 900 huurders hebben de petitie ondertekend, waarbij 97% aangeeft het volledig eens te zijn met dit voorliggende advies. Dit geeft duidelijk aan hoezeer het onderwerp van betaalbaarheid leeft onder onze huurders. Wij danken u hartelijk voor uw advies en zeker ook voor de gedegen wijze waarop uw advies tot stand is gekomen.

### **Algemeen**

U wekt de indruk in de inleiding van uw brief, dat WEL uw adviezen die u gaf rondom de huurverhoging 2013 volledig in de wind heeft geslagen. Niets is minder waar. Het klopt inderdaad, dat wij, ondanks uw negatieve advies, de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013 hebben ingevoerd. Maar het is zeker niet zo, dat we dit uitvoerden zonder oog te hebben voor de effecten en consequenties ervan voor de huurders. Zo bood WEL vorig jaar al, op basis van uw advies, de mogelijkheid aan huurders zich bij ons te melden om met hen de mogelijkheden van een maatwerkoplossing te bespreken als ze door die huurverhoging in de financiële problemen kwamen. De mensen die hier op reageerden, zijn geholpen, onder andere door hen te wijzen op hun recht op (zorg- en/of huur-)toeslag. Hiermee geef ik aan, dat WEL altijd bereid is om binnen de mogelijkheden die zij ziet, hulp en ondersteuning te geven aan de mensen die dat nodig hebben. Betaalbaarheid van wonen was, is en blijft een heel belangrijk streven voor WEL. Ondanks alle druk die vanuit de overheid op WEL, en op corporaties in het algemeen, wordt uitgeoefend. Aan ons de taak om binnen dit kader afwegingen te maken, die passend zijn bij de vragen en behoeften die wij op ons afkrijgen. WEL realiseert zich, in al haar geledingen, zeer goed, dat de betaalbaarheid voor een deel van de huurders van onze huurwoningen onder druk staat.

## **Klant centraal**

In uw advies geeft u aan, dat “de voorgenomen huurverhoging louter en alleen is ingegeven vanuit het perspectief van de corporatie”.

WEL heeft een grote groep stakeholders voor wie zij belangrijk is. De grootste groep zijn de zittende huurders. Naast een passende huurprijs geldt dat deze zittende huurder vooral in een goede woning wil wonen. Een woning, die er kwalitatief goed voor staat en die goed onderhouden wordt. Wanneer wij onze woningen vergelijken met andere corporaties, dan zien we dat onze woningvoorraad er steevast positief uitkomt. Uit “Corporatie in perspectief 2013” van het CFV blijkt, dat WEL 65,1% van de potentiële huurruimte in de DAEB-woningen benut. Waar landelijk een percentage van 67,2 wordt gehanteerd.

Verder zorgt WEL ervoor, samen met haar lokale samenwerkingspartners, dat er een veilige en schone woonomgeving in prettig leefbare wijken is en blijft.

Ook de woningzoekenden houden we scherp in het vizier. In 2013 zijn we er gelukkig opnieuw in geslaagd een behoorlijk aantal nieuwe woningen aan de sociale woningvoorraad toe te voegen. Daarnaast zijn er in 2013 meer dan 300 bestaande woningen vrijgekomen voor mensen die in Etten-Leur willen wonen. Via het transparante systeem van Klik voor Wonen worden deze woningen nu sneller dan voorheen verhuurd.

Tenslotte zijn wij met andere maatschappelijke partners (zoals de gemeente en zorg- en welzijnspartijen) in gesprek over snel veranderende ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Absolute drijfveer hiervoor zijn de belangen van onze huidige en toekomstige huurders. Niet alleen voor de komende periode van twee of drie jaar, maar zeker ook voor langer. De weging van al deze belangen van onze stakeholders is voor ons cruciaal bij het maken van (financiële) keuzes zoals die rondom de huurverhoging. Het perspectief van de organisatie is dus het perspectief van al onze stakeholders. U constateert terecht dat dit breder ligt dan alleen de huidige huurders.

## **Huurders in de knel**

WEL is op de hoogte van de resultaten van de onderzoeken van RIGO en OTB. Hierin wordt de verwachting uitgesproken dat in 2017 de armoede in onze regio zal toenemen. Dit betekent dat, bij ongewijzigd beleid van de overheid, een grotere groep van onze huurders te maken gaat krijgen met financiële problemen.

Ook ons eigen NIBUD-rapport “Betaalbare huren 2013” schetst dit beeld. Hieruit blijkt dat het wel of niet ontvangen van Huurtoeslag doorslaggevend is voor de betaalbaarheid van de huren. Wanneer de overheid doorgaat met verder beknibben op deze toeslag, moet ook WEL hier de komende tijd een antwoord op bedenken om te voorkomen dat de meest kwetsbare groep mensen nog verder in de problemen komt. De overheid moet tot het inzicht worden gebracht dat dit zo niet verder kan. Daarom lijkt het ons een goed idee, dat de HBV en WEL vanuit dit gezamenlijk belang, een duidelijk signaal afgeven aan de landelijke overheid. Zeker met de ondersteuning van de 900 ondertekende petities, die u verzameld heeft, maakt dat een krachtig signaal.

Verder hebben wij het voornemen om juist in het meerjarenhuurbeleid (waarover we al met de HBV in gesprek zijn) mogelijkheden in te bouwen, waarin de kwaliteitskortingsgrenzen en de aftoppingsgrenzen een rol spelen. Dit betekent dat we in het huurbeleid ruimte creëren voor specifieke doelgroepen. Een duidelijk andere koers dan voorheen.

Ook nemen we hierin op hoe wij omgaan met woningen met een slecht energielabel. Beredeneerd vanuit de totale woonlasten verdient het alle aandacht om ook zo betaalbaarheid voor de bewoners vorm te geven.

Verder geeft u in uw bijlage 1 aan dat specifiek de middeninkomens “tussen wal en schip geraken”. U geeft aan dat de zoektijd van deze mensen met inkomens tussen € 34.000 en € 43.000 toeneemt. Ook dat constateren wij in de praktijk. De oorzaak ligt in het feit dat het aanbod voor woningen die net boven de liberalisatiegrens liggen, maar onder de € 850, gering is. WEL anticipeert hierop door bij huurharmonisatie van vrijkomende woningen een gedeelte door te schuiven naar niet-DAEB. De grootste uitdaging ligt hierbij niet bij de appartementen, maar vooral bij de eengezinswoningen.

Overigens is het laatste nieuws dat de minister verruiming van de toewijzing wil toestaan voor de middeninkomens. De komende vijf jaar kunnen woningcorporaties 10 procent van de vrijgekomen sociale huurwoningen verhuren aan inkomens tussen € 34.000 en € 38.000. In totaal heeft een woningcorporatie daarmee, naast de reeds bestaande 10% ruimte, ruimte om tot 20% van de verhuringen van sociale huurwoningen te verhuren aan inkomens boven € 34.000. Nog geen wetgeving, maar wel van belang om ook dit mee te nemen in het meerjarenhuurbeleid.

### Geliberaliseerd segment

Ons uitgangspunt voor de geliberaliseerde woningen is een huurverhoging van 5% per 1 juli 2014. Voordat we deze huurverhogen voorstelden, hebben we een inventarisatie gedaan van de verhuurbaarheid en doorstroming per complex. Dit heeft ertoe geleid dat wij verschillende uitzonderingen op dit uitgangspunt hebben bepaald. Cruciaal uitgangspunt voor de geliberaliseerde woningen is dat voor WEL (Diensten bv) geldt dat deze woningen op basis van marktconformiteit verhuurd worden.

Bewoners van deze huizen moeten zelf de afweging maken of ze bereid zijn de prijs te betalen of niet. Dit is ook contractueel zo vastgelegd. Helder is aangegeven dat we jaarlijks uitgaan van het inflatiecijfer, met de mogelijkheid van een toeslag van 0 tot 3 %. We zijn overigens, met u, van mening dat de plafonds qua huurprijzen in het geliberaliseerde segment wel bereikt zijn. "Een bezinning" zoals u noemt is voor dit segment zeker op zijn plaats en dat gaan we dan ook doen. Een integrale matiging van de huurverhoging van het geliberaliseerde segment is naar ons oordeel in 2014 echter nog niet aan de orde. Wel zullen we bij de complexen Lumenstaete, Rosea, Viridea en Azurea de huurprijzen matigen naar 2,5 tot 4%.

Bewoners van complexen waar veel verhuizingen plaatsvinden, ervaren dit als onrust. Dat is begrijpelijk, want burens vormen een belangrijk onderdeel van je woonomgeving. Als deze contacten vaak wisselen, dan is dat niet fijn. Toch overweegt WEL niet om nieuwe bewoners huurcontracten aan te bieden met vaste periodes. Het grote voordeel van huurder zijn is nu juist dat men relatief gemakkelijk en snel van woning kan wisselen, als die behoefte er is.

U heeft overigens gelijk als u constateert dat wij in de nota ten onrechte spreken van een "gemiddelde huurverhoging te geven en dat is 2,5%". Dit moet zijn: "gaan we uit van inflatie en dat is 2,5%".

Ter aanvulling meld ik dat wij al geruime tijd het product Koopgarant aanbieden. Juist voor de groep "jongere" huishoudens met een middeninkomen (vanaf € 34.000) is dit een heel passend product. In de periode van 2011 tot en met 2013 verkocht WEL 110 Koopgarantwoningen. Hierbij werden kortingen tot maximaal 25% op de koopprijs verstrekt. Vanaf medio 2014 bieden wij in plaats van Koopgarant de mogelijkheid van kopen met Koopstart aan. Ook hierbij zijn kortingen tot maximaal 25% mogelijk voor bepaalde middeninkomens.

### Voldoende aanbod voor woningzoekenden

U stelt dat in onze beleidsdocumenten de gevolgen van het huurbeleid voor woningzoekenden ontbreken. Dit klopt inderdaad. Hier hebben wij geen specifiek voorstel voor gedaan.

Hieronder vindt u een overzicht van de 313 vrijgekomen woningen in 2013, die opnieuw verhuurd zijn. Op uw verzoek onderverdeeld in BBSH-klassen en naar woningtype.

	Goedkoop < € 384,59	Betaalbaar € 384,59 – € 589,92	Duur, met huurtoeslag € 596,75 – € 699,48	Duur, geen huurtoeslag >€ 699,48
Appartement met lift	4	30	33	28
Appartement zonder lift	45	5	0	0
beganegrondwoning	8	20	6	10
eengezinswoning	0	69	48	7
totaal	57	124	87	45
	18%	40%	28%	14%

Hetzelfde aantal woningen, maar nu verdeeld over typen huishoudens:

	Goedkoop < € 384,59	Betaalbaar € 384,59 – € 589,92	Duur, met huurtoeslag € 596,75 – € 699,48	Duur, geen huurtoeslag >€ 699,48
eenpersoonshuish.	48	49	26	12
Eenpersoonshuih. Ouderen	5	15	8	3
Meerpersoonshuish.	4	53	43	18
Meerpersoonshuish. ouderen	0	7	10	12
	57	124	87	45

Wij onderschrijven uw stellingname dat er voldoende aanbod van betaalbare woningen voor woningzoekenden moet zijn. Reden te meer voor ons om ook oog te blijven houden voor de mogelijkheid nieuwe woningen te realiseren. Zoals eerder aangegeven is dit onderdeel van onze afweging.

### Financiële mogelijkheden

Na bestudering van onze financiële gegevens en parameters komt u tot de conclusie dat er voor WEL wel degelijk mogelijkheden zijn om de huurverhoging te matigen, omdat u nog ruimte constateert in onze kasstromen. U volgt hierin de bevindingen van het CFV en WSW.

Als u hierbij naar de korte termijn (2014 – 2015) kijkt, is die conclusie wel begrijpelijk. Echter, voor de lange termijn (vanaf 2015) ligt dit anders. Wanneer wij de huurverhoging in 2014 matigen, kunnen onze parameters voor de lange termijn onder de normen van het CFV en WSW komen te liggen. De risico's die WEL loopt liggen op het gebied van de bedrijfswaarde, schuldverhouding en kasstromen. Juist in deze jaren is door de Minister de mogelijkheid geboden de kasstroom op te bouwen, die nodig is om de enorme belastingdruk (verhuurderheffing en vennootschapsbelasting) te kunnen voldoen. Als we dit niet doen dan is het gevolg dat wij dan niet meer in staat zullen zijn de noodzakelijke investeringen in nieuwbouw, kwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid te doen, die wij voor de periode na 2015 noodzakelijk achten. Met andere woorden, door het matigen van de huurverhoging in 2014 komt de continuïteit van onze dienstverlening op termijn onverantwoord zwaar onder druk te staan. Dit is de belangrijkste reden om toch voor 2014 de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.

Er zijn bovendien nog veel onzekerheden die kunnen voortvloeien uit diverse ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de nieuwe woningwet. In onze jaarrekening over 2013 blijkt al dat de uitgangspunten van de begroting 2014, waarop u uw analyse baseert, nu al niet meer volledig te handhaven zijn. De door u berekende ruimte voor een gematigde huurverhoging is er derhalve, zoals al in de adviesaanvraag aangegeven, naar onze overtuiging niet. De financiële en administratieve gevolgen van diverse aanvullende overheidsmaatregelen zullen de komende jaren bovendien nog verder toenemende druk op de (financiële) mogelijkheden van WEL leggen. De keuze van collega-corporaties nu lagere huurverhogingen toe te passen zijn naar onze inschatting, alhoewel uiteraard sympathiek, een gevaarlijke hypothese op de toekomst.

### Reactie op advies HBV

U geeft een negatief advies af over ons voorstel voor de huurverhoging 2014.

Vooraf ingegeven door uw zorg over de betaalbaarheid van het wonen voor de huurders van WEL. In het voorgaande gedeelte geven wij aan, dat wij ons dat terdege realiseren.

U geeft in het advies verder aan, dat u zich realiseert dat ook WEL in zwaar weer terecht is gekomen en dat er maatregelen getroffen moeten worden om een financieel gezonde positie te waarborgen. U stelt dat WEL hierin (de effecten van) de huurstijging een te grote rol laat spelen.

Huurstijgingen en de langjarige effecten ervan spelen inderdaad een cruciale rol in de financiële positie van WEL. Vanuit dat perspectief gezien benut WEL nu de ruimte in de huurverhoging.

Aan de kant van de uitgaven zoeken wij naar besparingen op alle kosten. We kijken daarbij nadrukkelijk ook naar de kosten van de organisatie. Uit de Jaarrekening 2013 valt op te maken, dat we op de beïnvloedbare bedrijfslasten ruim 9% minder uitgeven dan in 2012. Dit wordt helaas volledig teniet gedaan door niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zoals m.n. de saneringssteun en ook de verhuurderheffing. Ook in de komende jaren blijven wij zoeken naar verder besparingen, die naar verwachting overigens opnieuw ruimschoots teniet zullen worden gedaan door de verder oplopende verhuurderheffing en vennootschapsbelasting.

We besparen daarnaast, zoals u constateert, ook op onderhoud. Het uitgangspunt is dat we weinig aan kwaliteit willen inleveren, maar wel scherp op kostenbesparing sturen. We doen dat onder andere door scherp te kijken naar aanbestedingsvoordelen.

U wijst verder op de mogelijkheid investeringen in nieuwbouw te beperken. Zoals bij u bekend hebben wij er al voor gekozen hierin stevig te temporeren. Enkele investeringen in nieuwbouw hebben wij bovendien achterwege gelaten. Wij zullen de komende jaren steeds zeer scherp beoordelen of we investeringen kunnen en moeten doen. Het belang van voldoende goede woningen blijft echter, in het belang van onze woningzoekenden, meewegen in onze afweging. In uw advies hebt u hiervoor naar onze mening te weinig aandacht.

Tot slot zetten we in op het verkopen van vrijgekomen woningen, omdat ook die opbrengsten een belangrijke rol spelen in onze kasstromen. Zoals het er nu naar uitziet, trekt de lokale koopmarkt weer aan en is de verwachting dat we in 2014 inderdaad de begrote 30 woningen verkopen.

Alles overwegende komen wij tot de conclusie dat wij uw advies om voor alle huurders de voorgenomen huurverhoging met 1,5% te matigen niet kunnen overnemen. De argumenten hiertoe zijn in het voorgaande deel van deze brief aangegeven.

In deze fase matigen we ook niet de huur van woningen met een slecht energielabel. Zodra wij ervan overtuigd zijn dat we een methodiek hebben gevonden, die ertoe leidt dat de woningen niet alleen stijgen in energielabel maar ook een positief effect hebben op de betaalbaarheid voor haar bewoners, bekijken we hoe we hier omgaan met de huurprijzen. U moet zich hierbij ook realiseren dat het gaat om forse investeringen om deze woningen energetisch te verbeteren. Hiervoor moet financiële ruimte zijn. Om die investeringen te realiseren moet er een duidelijke, realistische en bewezen aanpak ontwikkeld zijn. Op dit moment beschikken wij daar niet over.

Uw opmerking over de "ongeschoonde consumentenprijsindex" kunnen wij niet helemaal plaatsen. Voor het bepalen van de inflatie, hanteren wij, conform de Algemene Huurvoorwaarden, de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit vormde ook de basis voor de inflatiebepalingen van de afgelopen jaren. Voor 2013 komt dit uit op 2,5%.

#### **Wat doen we wel?**

1. Om de huurders die in de knel komen door de huurverhoging te helpen, treffen we hiervoor een regeling. Vanaf 1 juli aanstaande kunnen huurders bij ons bekend maken dat zij voor die regeling in aanmerking willen komen. Wanneer zij aantoonbaar maken dat ze in financiële problemen komen als gevolg van deze huurverhoging, maken wij met hen maatwerkafspraken. Dit kan betekenen dat de huurverhoging gematigd wordt. Om dit op een neutrale manier te laten verlopen, schakelen we hiervoor de hulp in van de een professional van Surplus Welzijn. Dit gaan wij de komende weken verder uitwerken om gereed te zijn voor 1 juli. Wij houden u op de hoogte van de ontwikkelingen hieromtrent.
2. Naast dit incidentele aanbod, voor huurders die in de problemen komen, maken we ons hard voor een meer structurele aanpak. We gaan ervoor zorgen dat wij een vorm van "budgetcoaching" aan onze dienstverlening toevoegen. Hiermee beogen we dat we

huurders, voordat ze in de financiële problemen komen, begeleiden naar een situatie waarin ze zelf weer de regie hebben. De opzet van buurtbemiddeling (met een professionele coördinator en een team goed opgeleide vrijwilligers) hebben we hierbij voor ogen.

3. We willen graag met u optrekken en een signaal afgeven aan de beleidsmakers in Den Haag. Het is nu eenmaal zo dat er een duidelijk verband is tussen het overheidsbeleid en de gevolgen hiervan voor de huurders. Met uw achterban, die zich duidelijk heeft gemanifesteerd door onder andere de 900 petitie te ondertekenen, willen we dit duidelijk aan de kaak stellen.  
Concreet is ons voorstel om een gezamenlijke brief naar minister Blok te schrijven, waarin wij de situatie onder huurders in Etten-Leur omschrijven. Aangevuld met een oproep om in zijn beleid hiermee rekening te houden.  
Verder zouden wij graag alle 900 ondertekenaars van de petitie persoonlijk op de hoogte brengen van onze reactie op uw advies en de toelichting daarbij. Zij hebben immers persoonlijk de moeite genomen ons, via u, hun mening te geven. Graag vragen wij uw medewerking om de adressen die op de formulieren vermeld staan te ontvangen, zodat wij dit op korte termijn kunnen oppakken.
4. U vraagt ons een coulante regeling te hanteren t.a.v. inkomensdaling. Zoals bij u bekend draaien wij de inkomensgerelateerde huurverhoging terug als een huurder kan aantonen dat er sprake is van inkomensdaling. Ook dit jaar passen we dat toe.
5. Wij zetten blijvend in op een evenwichtige balans tussen betaalbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en beschikbaarheid (van betaalbare nieuwe en bestaande) woningen.
6. Verder blijft staan dat we gezamenlijk vorm geven aan het meerjarenhuurbeleid. Belangrijk uitgangspunt is dat we hierin zoveel mogelijk tegemoet komen aan de belangen van drie partijen: zittende huurders, woningzoekenden en WEL. Een aantal bijeenkomsten is geweest. De volgende stap is om nu een beleidsstuk aan de werkgroep Huurbeleid voor te leggen, waarover we overeenstemming kunnen bereiken.

#### **Tot slot**

Wij nemen uw advies om de huurverhoging te matigen niet over. Ik spreek de hoop uit dat wij desondanks, juist in deze lastige tijd, in gezamenlijkheid kunnen blijven werken aan goed wonen in Etten-Leur. Uw werk en het onze is immers in het belang van velen.

Met vriendelijke groet,

Karo van Dongen  
directeur-bestuurder