

B. Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Algemeen

Het weerstandsvermogen is te omschrijven als 'de mate waarin de gemeente Woudenberg in staat is middelen vrij te maken om incidentele financiële tegenvallers op te vangen, zonder dat dit ten koste gaat van het bestaande beleid inzake de gemeentelijke dienstverlening'.

Het weerstandsvermogen is een graadmeter voor de robuustheid van de financiële positie van de gemeente. Het is immers niet wenselijk dat er direct moet worden bezuinigd en/of omgebogen indien zich onverwachte en substantiële tegenvallers voordoen. Om vast te kunnen stellen of het weerstandsvermogen voldoende is, worden de belangrijke risico's geïnventariseerd en gerelateerd aan de middelen en mogelijkheden die de gemeente heeft om de financiële gevolgen van dergelijke niet begrote zaken te kunnen opvangen.

Kaderstellende beleidsnota's:

Het beleid van Woudenberg voor het weerstandsvermogen is vastgelegd in de nota:

- *Notitie risicomangement (2006)*
- *Reserves en voorzieningen (jaarlijks via de Kadernota)*

Beleid Woudenberg

Het algemene beeld ten aanzien van het weerstandsvermogen is vastgelegd in de Kadernota 2018-2021 (raadsbesluit 6 juli 2017). Beleidswijzigingen op dit gebied worden periodiek aan de raad voorgelegd middels een voorstel.

Programmarisico's

Inventarisatie risico's per programma

Weerstandsvermogen

Prioritering van risico's vindt plaats aan de hand van een schaalindeling van de kans. De volgende schaalindeling wordt als leidraad gehanteerd.

Schalen voor de inschatting van de kans dat het risico zich in volle omvang voordoet:

- Groot (= 60%) : Waarschijnlijk, de kans dat de gebeurtenis zich voordoet is groot.
- Gemiddeld (= 40%) : Mogelijk, de kans dat de gebeurtenis zich voordoet is gemiddeld.
- Klein (= 20%) : De kans dat de gebeurtenis zich voordoet is klein.

In Woudenberg onderscheiden we programmarisico's en risico's die voortvloeien uit de grondexploitatie.

De programmerisico's zijn globaal:

Programmarisico's	Gevolgen	Maatregelen	Begroot bedrag	% risico	Omvang	Kans	Risicobedrag
Leerlingenvervoer	Budgetoverschrijding	Stimuleren gebruik maken van openbaar / eigen vervoer. Samenwerking met scholen. Primaire verantwoordelijkheid ouders.	522.500	10%	52.250	40%	20.900
Sociaal domein uitgaven	Budgetoverschrijding	1. Permanente monitoring budget om actie te kunnen ondernemen. 2. Maatregelen treffen die al dan niet ten koste gaan van de kwaliteit van zorg.	7.200.000	5,0%	360.000	60%	216.000
Risico-verevening sociaal domein regio Amersfoort	Budgetoverschrijding	Bestuurlijk en ambtelijk in overleg over behoud risico-verevening in de regio.	n.v.t.		500.000	40%	200.000
Volksgesondheid/groen	Ziekten en plagen	Verantwoord beheer groen. Actieve samenwerking met de GGD.	pm		50.000	60%	30.000
Juridische procedures	Budgetoverschrijding/imagoschade	Voeren van zorgvuldige juridische procedures.	20.000	100%	20.000	40%	8.000
Gemeenschappelijke regelingen	Hogere gemeentelijke bijdrage.	Actief volgen verbonden partijen (toezicht houden op het risicomanagement van verbonden partijen).	2.100.000	5%	105.000	60%	63.000
Vandalisme	Budgetoverschrijding	Indien mogelijk de schade zoveel verhalen op derden.	pm		15.000	60%	9.000
Algemene uitkering (incl. sociaal domein)	(Structurele) begrotingstekorten en noodzaak tot bezuinigingen.	Monitoring van ontwikkeling binnen het Gemeentefonds om snel te kunnen bijsturen. De gemeente heeft nauwelijks invloed op de hoogte van de Algemene uitkering.	15.000.000	2,5%	375.000	40%	150.000
Gewaarborgde geldleningen	Stichting kan lening niet terugbetalen. Afboeking lening leidt tot nadeel in de gemeentelijke begroting.	Beleid is erop gericht dat er geen nieuwe garantstellingen zonder waarborg worden afgegeven.	n.v.t.		24.000	20%	4.800
Gewaarborgde geldleningen WBV	Woningbouwvereniging kan lening niet terugbetalen. Afboeken lening leidt tot nadeel in de gemeentelijke begroting.	Waarborgfonds Sociale Woningbouw staat borg voor de leningen en de gemeente is daarop weer achtervang. <u>Maatregel gemeente</u> : Jaarlijks beoordelen financiële positie van de woningbouwvereniging.	4.200.000	0,60%	25.200	20%	5.040
Gemeentelijke garantiestelling particuliere hypotheek	Particulier kan hypotheek niet terugbetalen. Afboeken lening leidt tot nadeel in de gemeentelijke begroting.	Geaccepteerd risico.	1.873.000	2,50%	46.825	20%	9.365
Renterisico	Budgetoverschrijding	Renteontwikkelingen nauwgezet volgen om tijdig te kunnen anticiperen op rentestijgingen. Werken met een geactualiseerde liquiditeitsprognose.	30.000	40,0%	12.000	60%	7.200
Totaal					1.585.275		723.305

De risico's en kansen voortvloeiende uit de grondexploitatie bedragen:

Risico's grondexploitaties	Omvang	Kans	Risicobedrag	In weerstands- capaciteit
<i>Bouwgronden In Exploitatie*</i>				
Amaliaaan (7e herziening)	€ 660.300	40%/20%	€ 140.068	€ 0
Het Groene Woud (10e herziening)	€ 264.202	40%	€ 105.681	€ 0
Westerwoud (5e herziening)	€ 0	PM	PM	PM
Spoorzone locatie A1 (2e herziening)	€ 143.801	40%	€ 57.520	€ 0
Spoorzone locatie A2	€ 347.502	60%/40%/20%	€ 131.742	€ 131.742
Spoorzone locatie B (4e herziening)	€ 346.152	60%/40%	€ 202.074	€ 0
Nijverheidsweg	€ 238.840	40%	€ 95.536	€ 95.536
Hoevelaar (fase 1) 2e herziening	€ 1.288.162	40%	€ 515.265	€ 0
			€ 1.247.886	€ 227.278

* Bij de grondexploitaties Prinses Amaliaaan, Het Groene Woud, Spoorzone Locatie A1 en B en Hoevelaar fase 1 is het geraamde exploitatieresultaat hoger dan de verwachte risico's. Bij deze grondexploitaties is het risicobedrag daarom op nihil gezet.

In totaliteit zijn op dit moment de risico's:

Programmarisico's	€ 723.305
Risico's grondexploitaties (alleen materiele vaste activa)	€ 227.278
Totaal	€ 950.583

Weerstandscapaciteit

De weerstandscapaciteit bestaat uit de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente Woudenberg beschikt om niet-geraamde kosten die onverwachts en substantieel zijn (bijv. in geval van een calamiteit) te dekken. Onderdelen van de weerstandscapaciteit zijn:

- Het vrije aanwendbare deel van de reserves
- De stille reserves
- Post onvoorziene uitgaven
- Onbenutte belastingcapaciteit

In de navolgende tabel is de weerstandscapaciteit voor Woudenberg berekend:

Weerstandscapaciteit per 1-1-2019	
- Algemene reserve	2.275.639
- Algemene reserve Grondbedrijf	0
- Stille reserves	0
- Onvoorzijene uitgaven	0
- Onbenutte belastingcapaciteit	1.197.000
Totaal	3.472.639

* De stand van de algemene reserve per 1 januari 2018 is gecorrigeerd met mutaties naar aanleiding van reeds aangegeven verplichtingen via raadsbesluiten, welke nog ten laste moeten worden gebracht van de algemene reserve.

** Onbenutte belastingcapaciteit => Voor de maximale belastingtarieven wordt gebruik gemaakt van de normen voor het artikel 12 beleid. Dit betekent dat indien de gemeente Woudenberg niet meer in staat zou zijn om de structureel zich manifesterende risico's binnen de exploitatie op te vangen de gemeente door het Rijk gewezen zou worden op de mogelijkheid om de OZB tarieven te verhogen om zodoende meer structurele opbrengsten te realiseren. Dit noemt men het artikel 12-beleid.

Relatie benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit

Om te bepalen of het weerstandsvermogen toereikend is, dient de relatie te worden gelegd tussen de financieel gekwantificeerde risico's en de daarbij gewenste weerstandscapaciteit en beschikbare weerstandscapaciteit.

De benodigde weerstandscapaciteit die uit de risicoberekening voortvloeit, kan worden afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. De uitkomst van die berekening vormt het weerstandsvermogen.

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{3.472.000}{950.583} = 3,65$$

Geconcludeerd kan worden dat het weerstandsvermogen groter is dan 1. Groter dan 1 duidt erop dat de beschikbare weerstandscapaciteit toereikend is om de gekwantificeerde risico's af te kunnen dekken.

Toelichting op berekende risico's

Programma 1. Samenleving

Leerlingenvervoer: de gemeente is wettelijk verplicht om een adequaat systeem van leerlingenvervoer aan te bieden. De kosten van het vervoer zijn sterk afhankelijk van het aantal leerlingen, het aantal ritten en de bestemming van deze ritten. De kosten zijn sinds kort gestegen als gevolg van een gezamenlijke aanbesteding in de regio waarbij gestuurd is op veiligheid en kwaliteit van het leerlingenvervoer. Doordat het een open-einde regeling betreft moet als risico rekening worden gehouden met een bedrag van € 52.250 (= +/- 10 % van het huidige budget) met een kans hierop van 40%. Het uiteindelijke **risicobedrag** komt daarmee op **€ 20.900**.

Sociaal domein: als gevolg van de decentralisatie per 1 januari 2015 zijn de taken en verantwoordelijkheden in het sociaal domein voor een groot gedeelte bij gemeenten komen liggen. Om deze transitie goed te laten verlopen zijn er al heel veel werkzaamheden verricht. Maar de complexiteit en de omvang van de transitie is enorm. Er zijn nog steeds veel onduidelijkheden bijvoorbeeld over de omvang van de aantallen. Ook moeten processen nog verder ingericht worden om de decentralisatie goed te laten verlopen en te beheersen. De hogere kosten sociaal domein zijn zoveel mogelijk geschat op basis van recente cijfers. Het risico ramen we op 5% van de totale uitgaven sociaal domein van in totaal € 7.200.000 is € 360.000. De kans hierop ramen we vrij hoog in op 60%. **Het risicobedrag** komt daarmee op **€ 216.000**.

Risico-verevening sociaal domein regio Amersfoort:

Tot en met 2018 wordt met name de ambulante zorg en ondersteuning op basis van het profijtbeginsel bekostigd en geldt voor de jeugdhulp met verblijf risicodeling binnen de regio. De kosten van de zorgpercelen waarvoor risicodeling geldt, worden verdeeld op basis van een vooraf afgesproken verdeelsleutel. Verdeling gebeurt naar rato van de door het Rijk bij de septembercirculaire beschikbaar gestelde budgetten voor Jeugd (integratie-uitkering sociaal domein/onderdeel jeugd). De inkoop voor 2019 kent een ingrijpende wijziging in de productenstructuur met voor een belangrijk deel een taakgerichte aanbesteding en vaste budgetafspraken per aanbieder. Dat betekent dat er over de risicodeling nieuwe afspraken moeten worden gemaakt die onderdeel vormen van het concrete inkoopvoorstel 2019 die in het najaar van 2018 aan de colleges van de regiogemeenten wordt voorgelegd. De omvang van het risico omtrent de verevening bedraagt € 500.000. De kans dat de methode van verevening vanaf 2019 wijzigt ramen we in op 40%. Het **risicobedrag** komt daarmee uit op **€ 200.000**.

Volksgezondheid/groen: de gemeente kan geconfronteerd worden met ziekten en plagen zoals; MKZ, teken en eikenprocessierups. Voor preventie, toezicht en bestrijding hiervan is een beperkt budget in de begroting beschikbaar. De kosten voor het bestrijden zullen variëren, afhankelijk van de mate van overlast en de methode van bestrijding. Er wordt in de gemeente uitgegaan van een financieel risico van **€ 50.000**. Vanwege de klimaatverandering is de kans bijgesteld naar 60% met een **risicobedrag van € 30.000**.

Programma 3. Veiligheid

Veiligheidsregio Utrecht:

Zie gemeenschappelijke regelingen

Programma 5. Bestuur en dienstverlening

Gemeenschappelijke regelingen: Het deelnemen aan gemeenschappelijke regelingen betekent het gedeeltelijk inleveren van autonomie op bepaalde beleidsterreinen. Besluiten met financiële gevolgen worden genomen door een bovengemeentelijk bestuursorgaan en zijn bindend voor alle deelnemende gemeenten. Woudenberg kan besluiten met betrekking tot nieuw beleid niet zelfstandig beïnvloeden, met als gevolg dat de financiële consequenties vaak als voldongen feit in de begroting moeten worden verwerkt. Het risico ramen we op 5% van de totale bijdrage en inkomsten aan gemeenschappelijke regelingen van totaal € 2.100.000 is € 105.000. De kans hierop ramen we vrij hoog in op 60%. **Het risicobedrag** komt daarmee op **€ 63.000**.

Vandalisme: Derden veroorzaken schade aan eigendommen van de gemeente. Vaak kan de schade niet verhaald worden op derden (daders zijn niet bekend). De gemeente heeft geen budget in de begroting beschikbaar om de schades te herstellen. De gemeente gaat ervan uit dat de herstellkosten op jaarbasis maximaal € 15.000 bedragen. De kans dat we dit bedrag volledig als kosten krijgen schatten we in op 60%. **Risicobedrag € 9.000**

Juridische procedures: Voor juridische procedures wordt maximaal € 20.000 (100% van het budget) als financieel risico meegenomen. Dit kan zijn een verkeerde aanbesteding of een onjuiste claimafhandeling. De kans dat dit zich voordoet schatten we op 40%. **Risicobedrag € 8.000**

Algemene dekkingsmiddelen

Algemene uitkering: de algemene uitkering vormt een belangrijke risicofactor binnen de begroting. De hoogte van de algemene uitkering is voor de gemeente afhankelijk van heel veel factoren. Uitgaande van een marge van 5% van de geraamde algemene uitkering bedraagt het inkomstenrisico € 375.000. Hiervan nemen we 40% = € 150.000 als **risicobedrag**.

Gewaarborgde geldleningen: het totaal van de door de gemeente gewaarborgde geldleningen bedraagt per 31 december 2017 € 24.000. Het betreft in totaal nog 1 gewaarborgde geldleningen van de stichting sportpark De Grift. Het risico bestaat dat de gemeente door de geldverstrekker wordt aangesproken op de nakoming van de financiële verplichtingen indien de betreffende instelling hieraan niet meer kan voldoen. Uitgaande van executie van deze gegarandeerde geldlening wordt het risico geschat op 20% van € 24.000 = € 4.800.

Hiernaast lopen in het kader van woningfinanciering nog door diverse bankinstellingen aan particulieren verstrekte leningen op hypothecaire basis, waarbij de gemeente Woudenberg garant staat voor rente en aflossing. Het saldo van deze leningen is per 31 december 2017 € 1,87 miljoen. Gezien de leeftijd van de hypotheek mag er verwacht worden dat bij executieverkoop er genoeg (over)waarde aanwezig is om de hypotheek af te lossen. We schatten hierbij het risico op maximaal € 46.825. Hiervan nemen we 20% = € 9.365 als **risicobedrag**.

Gewaarborgde geldleningen Woningbouwvereniging

Het waarborgfonds Sociale Woningbouw staat borg voor de leningen van woningbouwverenigingen.

De gemeente Woudenberg heeft ten behoeve van het WSW een achtervangpositie ingenomen voor een totaal bedrag van € 42.000.000. Mocht de woningbouwvereniging niet meer aan haar verplichtingen kunnen voldoen kan de gemeente aangesproken worden op de door haar ingenomen achtervangpositie.

Mocht dit gebeuren dan hebben wij een financiële verplichting van ongeveer € 25.200. Dit betreft een renteloze lening, die te zijner tijd terugbetaald wordt (risicobedrag = 20% van € 25.200 = € 5.040).

Totaal **risicobedrag** op gewaarborgde geldleningen is € 19.205.

Renterisico: op basis van de liquiditeitsprognose is in de begroting 2019 is voor de komende 4 jaar 1 nieuwe geldlening ad. € 3 miljoen meegenomen als uitbreiding op de leningenportefeuille. Er blijft een risico aanwezig dat een nieuwe geldlening eerder nodig is dan in 2020. De rentekosten voor een lening van € 3 miljoen op jaarbasis is € 30.000. Het risico dat een nieuwe geldlening nodig is in 2019 is 40%. Het **risicobedrag** bedraagt 60% van € 12.000 = € 7.200.

De risico-inventarisatie heeft betrekking op de jaarschijf 2019. Indien uitgaven als gevolg van optredende risico's van structurele aard zijn, dan zullen deze ook structureel in de begroting vanaf 2020 moeten worden verwerkt.

Verplichte uniforme kengetallen (stelselwijziging BBV)

Het opnemen van kengetallen in de begroting past in het streven naar meer transparantie omdat daarmee wordt beoogd de raad in staat te stellen gemakkelijker inzicht te krijgen in de financiële positie en over de baten en de lasten van de gemeente. De kengetallen vormen een verbinding tussen de verschillende aspecten die de raad in haar beoordeling van de financiële positie moet betrekken om daar een verantwoord oordeel over te kunnen geven. Zij leveren daarmee ook een bijdrage aan haar kaderstellende en controlerende rol.

De kengetallen van Woudenberg zien er als volgt uit:

Begroting Kengetallen	Verloop van de kengetallen					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Netto schuldquote	50,79%	38,45%	32,07%	33,84%	11,70%	-4,95%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	50,79%	38,45%	32,07%	33,84%	11,70%	-4,95%
Solvabiliteitsrisico	30,49%	33,17%	35,02%	36,10%	45,18%	49,38%
Structurele exploitatieruimte	-2,54%	0,10%	-0,18%	-0,36%	0,99%	1,09%
Grondexploitatie	37,47%	26,13%	23,08%	28,38%	8,76%	-4,06%
Belastingcapaciteit	102,21%	98,35%	97,99%	97,84%	97,72%	97,62%

Netto schuldquote en netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen

Hoe hoger de schuld, hoe hoger de netto schuldquote. De netto schuldquote weerspiegelt het niveau van de schuldenlast van de medeoverheid ten opzichte van de eigen middelen en geeft een indicatie van de druk van de rentelasten en de aflossingen op de exploitatie.

Solvabiliteitsratio

Dit kengetal geeft inzicht in de mate waarin de gemeente in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Indien er sprake is van een forse schuld én veel eigen vermogen (het totaal van de algemene en de bestemmingsreserves), hoeft een hoge schuld geen probleem te zijn voor de financiële positie. Daar is bijvoorbeeld sprake van indien een lening is aangegaan omdat het eigen vermogen niet liquide is (omdat het vast zit in bijvoorbeeld een gemeentehuis of dat er andere investeringen mee zijn gefinancierd). Hoe hoger de solvabiliteitsratio, hoe groter de weerbaarheid van de gemeente. De mate van weerbaarheid geeft in combinatie met de andere kengetallen een indicatie over de financiële positie van een gemeente. De solvabiliteitsratio drukt immers het eigen vermogen uit als percentage van het totale vermogen en geeft daarmee inzicht in de mate waarin de gemeente in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen.

Grondexploitatie

De afgelopen jaren is gebleken dat grondexploitatie een forse impact kan hebben op de financiële positie van een gemeente. Indien gemeenten leningen hebben afgesloten om grond te kopen voor een (toekomstige) woningbouwproject hebben zij een schuld. Bij de beoordeling van een dergelijke schuld is het van belang om te weten of deze schuld kan worden afgelost wanneer het project wordt uitgevoerd. Van de opbrengst van de woningen kan immers de schuld worden afgelost. Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (de waarde van de grond) is ten opzichte van de totale (geraamde) baten. Wanneer de grond tegen de prijs van landbouwgrond is aangekocht, loopt een gemeente relatief gering risico. Het is dus belangrijk om te kunnen beoordelen of er een reële verwachting is of grondexploitatie kan bijdragen aan de verlaging van de schuld. Staat de grond tegen een te hoge waarde op de balans en moet die worden afgewaardeerd dan leidt dit tot een lager eigen vermogen en dus een lagere solvabiliteitsratio.

Structurele exploitatieruimte

Voor de beoordeling van de financiële positie is het ook van belang te kijken naar de structurele baten en structurele lasten. Structurele baten zijn bijvoorbeeld de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de opbrengsten uit de onroerende zaakbelasting OZB. Dit kengetal geeft aan hoe groot de structurele exploitatieruimte is, doordat wordt gekeken naar de structurele baten en structurele lasten en deze worden vergeleken met de totale baten. Een positief percentage betekent dat de structurele baten toereikend zijn om de structurele lasten (waaronder de rente en aflossing van een lening) te dekken.

De relevantie van dit kengetal voor de beoordeling van de financiële positie schuilt erin dat het van belang is om te weten welke structurele ruimte een gemeente heeft om de eigen lasten te dragen, of welke structurele stijging van de baten of structurele daling van de lasten daarvoor nodig is. De kengetallen moeten daarbij in samenhang worden gezien. Wanneer bijvoorbeeld de grondexploitatie er niet toe bijdraagt om de schuldpositie te verminderen en de structurele exploitatie ruimte negatief is, geeft het kengetal belastingcapaciteit inzicht in de mogelijkheid tot hogere baten.

Belastingcapaciteit

De OZB is voor gemeenten de belangrijkste eigen belastinginkomsten. De belastingcapaciteit geeft inzicht in de mate waarin bij het voordoen van een financiële tegenvaller in het volgende begrotingsjaar kan worden opgevangen of ruimte is voor nieuw beleid.

Om deze ruimte weer te kunnen geven is een ijkpunt nodig. Op voorstel van de stuurgroep die naar aanleiding van het advies door de Commissie vernieuwing BBV is ingesteld is ervoor gekozen om de belastingcapaciteit te relateren aan landelijk gemiddelde tarieven. In de eerste plaats is voor een landelijk gemiddelde gekozen omdat over het algemeen geen maximum is gesteld aan belastingtarieven, zoals bij de OZB. Daarnaast geeft een gemiddelde meer inzicht in de betekenis van de belastingcapaciteit voor de financiële positie dan wanneer het gerelateerd wordt aan een maximaal te heffen tarief en worden deze gemiddelden ook onderling door gemeenten gebruikt om lasten te vergelijken. Ook is er vanuit de praktijk behoefte bij gemeenten en andere belanghebbende om inzicht te hebben in de lokale tarieven van omliggende gemeenten. De hoogte van belastingtarieven komen dus niet in een vacuüm tot stand; er wordt daarbij rekenschap gegeven hoe de «eigen» lastendruk (via tarifiering) zich verhoudt tot het landelijke gemiddelde. Zo publiceert het Coelo de «Atlas van de Lokale Lasten», een macro- en micro-overzicht van opbrengsten van de hoogte en ontwikkeling van tarieven, heffingen en woonlasten dat mede daarvoor wordt gebruikt. Ook wordt voortaan in de meicirculaire van het gemeentefonds een overzicht opgenomen met de (ontwikkeling van de) gemiddelde lastendruk van de woonlasten van een meerpersoonshuishouden.

Voor de gemeenten wordt de belastingcapaciteit gerelateerd aan de hoogte van de gemiddelde woonlasten (OZB, rioolheffing en reinigingsheffing). Naast de OZB wordt tevens gekeken naar de riool- en afvalstoffenheffing omdat de heffing niet kostendekkend hoeft te zijn, maar ook lager mag worden vastgesteld (er is dan sprake van belastingcapaciteit die niet benut wordt).

De mate waarbij een tegenvaller kan worden bijgestuurd, wordt ook wel de wendbaarheid van de begroting genoemd. Wanneer een gemeente te maken heeft met een hoge schuld en de structurele lasten hoger zijn dan de structurele baten en de woonlasten al relatief hoog zijn, dan is er minder ruimte om te kunnen bijsturen.