



3B WONEN

Bestuur van de Huurdersvereniging Lansingerland
De Wielewaal 45
2665 VB Bleiswijk

Datum: 10 april 2024
Betreft: Reactie op uw advies huurbeleid
Kenmerk: SvdS_309

Geachte heer Van Schaik, beste Jacques,

Op 4 april 2024 hebben we uw advies op het huurverhogingsbeleid 2024 ontvangen. Bedankt voor uw advies.

U adviseert 3B Wonen de individuele huurverhoging te maximeren op 5,3% in plaats van 5,8%. U geeft hiervoor de volgende argumenten:

1. U vindt dat 3B Wonen onvoldoende heeft aangetoond dat de financiële positie van 3B Wonen een huurstijging van 5,8% op dit moment al nodig heeft om haar bestaan in de toekomst te kunnen waarborgen.
2. U kunt niet beoordelen of huurders de huurverhoging volledig gecompenseerd krijgen door de huurtoeslag.
3. U vindt het voor de doelgroep van 3B Wonen passender om de huurverhoging te beperken tot 5,3%.

Financiële positie van 3B Wonen

De opgave van 3B Wonen komt in de toekomst onder druk te staan. Dit hebben wij laten zien in onze meerjarenbegroting en de verschillende scenario's daarin voor toekomstige ontwikkelingen. De hoogte van een huurverhoging nu heeft voor die toekomst grote gevolgen, deze werkt namelijk door in alle volgende jaren. In scenario 3R in de meerjarenbegroting laten we zien dat als de huurverhoging structureel op 2% gezet wordt, wij al in 2027 onze eigen financiële normen (specifiek de ICR) raken. Dat is in een scenario waarin alle andere zaken niet veranderen, dus ook geen hogere rente dan in basis voorzien en geen grotere kostenstijging dan nu al voorzien. Dit is echter niet de realiteit.

Voor 3B Wonen is de 0,5%, lagere huurverhoging vanwege de 4.700 woningen in bezit een enorm verschil. Jaarlijks raakt dit onze kasstroom. In het eerste jaar al met zo'n €106.000,-. De kasstroom is uitermate belangrijk voor een bouwende corporatie. Voor al onze uitgaven, die niet uit de kasstroom worden opgebracht, moet namelijk geleend worden en dat kost rente. ICR is de parameter die iets zegt over de kasstroom en de rentebetalingen. Dit is ook de parameter waar wij als 3B Wonen het hardst tegenaan lopen in de toekomst. Daarom is sturen op onze kasstroom zo belangrijk.

3B Wonen

Boterdorpseweg 20
2661 AC Bergschenhoek

Postbus 108
2660 AC Bergschenhoek

T 010 - 519 14 91
kvk 27 21 29 38

bank algemeen NL56 BNGH 0285 0324 88
bank huur NL16 BNGH 0285 1449 52



3B WONEN

Om deze reden hebben wij de overweging gemaakt om de maximaal toegestane huurverhoging te vragen, met als belangrijke kanttekening dat wij de huren aftoppen op de huurtoeslaggrenzen.

We zetten onze keuze dit jaar nadrukkelijk af tegen de situatie van voorgaande jaren waarin we 37% van onze huurders een forse huurverlaging hebben gegeven, die overigens grotendeels ook leidde tot minder huursubsidie in plaats van direct voordeel voor onze huurders. De periode hiervoor hebben we de huur niet kunnen verhogen. Vorig jaar was onze huursomstijging negatief. Dit is voor ons een belangrijk argument om dit jaar, wat ons betreft het allerliefst eenmalig, de maximale huurverhoging te vragen om de financiële continuïteit zeker te stellen.

Heel concreet betekent het, dat als we uw advies overnemen (en we de huurstijging beperken tot maximaal 5,3%), dat we ofwel moeten besparen op de nieuwbouw (en daarmee dus minder woningen kunnen bouwen, in een tijd van enorme woningnood) ofwel op het onderhoud (wat de kwaliteit van de woningen doet afnemen en waarmee we onze huidige huurders tekortdoen). Daar kiezen wij niet voor.

Compensatie door de huurtoeslag & passendheid voor de doelgroep

Een gemiddelde huurder heeft met een huurverhoging van 5,8% zo'n €12,50 die niet wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. Dit is echter met een huurverhoging van 5,3% precies evenveel. Voor een individuele huurder met huursubsidie maakt een huurverhoging van 5,3% of 5,8% dus geen verschil.

Dit komt omdat wij als 3B Wonen de keuze hebben gemaakt de huren hoe dan ook af te toppen op de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Hiermee maakt het voor de huurtoeslag (en daarmee de lasten voor de huurders) dus niet uit of de huur €610 of €640 is.

De groep waar u zich, terecht in onze ogen, het meest zorgen over maakt zijn degenen die geen recht op huurtoeslag hebben omdat het inkomen hoger is. Vanwege de koppeling aan de looninflatie mogen wij ervan uitgaan dat het inkomen harder stijgt dan de huren. Dit betekent dat de betaalbaarheid op deze manier voor deze groep geborgd is.

Voor hen geldt bovendien dat het verschil tussen 5,3% en 5,8% huurverhoging in de praktijk een verschil van rond de €4,- per maand zal betekenen. We zien daarmee dat door hen een huurverhoging te geven van 5,3% individueel de betaalbaarheid niet substantieel beter wordt ten opzichte van een huurverhoging van 5,8%.

Voorlopig advies

U brengt nu een voorlopig advies uit en behoudt zich het recht voor later opnieuw een advies uit te brengen. Dat is uw goed recht, u mag tenslotte altijd advies uitbrengen. Op het moment dat wij definitief weten welke huurder welk % verhoging krijgt, zullen wij u hier zo spoedig mogelijk over informeren.

Wellicht wijzen wij u er ten overvloede op dat wanneer wij de definitieve aantallen weten, het voor ons nog steeds niet inzichtelijk is wie van onze huurders wel en wie geen huursubsidie ontvangen.

3B Wonen

Boterdorpseweg 20
2661 AC Bergschenhoek

Postbus 108
2660 AC Bergschenhoek

T 010 - 519 14 91
kvk 27 21 29 38

bank algemeen NL56 BNGH 0285 0324 88
bank huur NL16 BNGH 0285 1449 52



3B WONEN

Conclusie

Samenvattend begrijpen wij dat u als belangenbehartiger van onze huurders moeite heeft met deze forse huurverhoging. Wij begrijpen ook uw zorg juist voor mensen zonder huurtoeslag. Wij houden echter vast aan het principe dat de koppeling met looninflatie de betaalbaarheid juist voor deze huurders waarborgt. 3B Wonen heeft altijd een zeer gematigd huurbeleid gevoerd en ook voor ons is de keuze om 5,8% te hanteren een moeilijke geweest. Wij hebben het belang tussen toekomstige huurders waar wij voor moeten bouwen, huidige huurders en het collectief belang versus de individuele huurder zorgvuldig afgewogen. Wij zien onvoldoende individueel voordeel in een huurstijging van 5,3% ten opzichte van 5,8%. Aan de andere kant zien wij wel hoe deze onze kasstroom en ICR op termijn raakt. In het licht van de huurverlaging en huurbevrozing in de laatste jaren, moeten we nu compenseren. Ik kan daarom uw advies niet overnemen en blijf bij onze keuze de huren met 5.8% te verhogen en te blijven aftoppen op de huurtoeslaggrenzen.

Met vriendelijke groet,

W.G.

Hanneke Vliet Vlieland

Directeur-bestuurder 3B Wonen

3B Wonen

Boterdorpsweg 20
2661 AC Bergschenhoek

Postbus 108
2660 AC Bergschenhoek

T 010 - 519 14 91
kvk 27 21 29 38

bank algemeen NL56 BNGH 0285 0324 88
bank huur NL16 BNGH 0285 1449 52