



Aan : Directeur-bestuurder mevr. Vliet Vlieland  
Datum : 4 april 2024  
Betreft : Voorlopig advies Huurbeleid  
Kenmerk : IV/04042024/244/JvS  
CC : Paul de Vries en Yvonne van Eck

Geachte mevrouw Vliet Vlieland, beste Hanneke,

Op 23 februari 2024 hebben wij van u ontvangen de adviesaanvraag inzake de huuraanpassing per 1 juli 2024.

Vorig jaar heeft u ons het meer jaren huurbeleid van 3B Wonen toegestuurd. U schrijft nu dat u op drie belangrijke punten afwijkt van het huurbeleid vanwege een mindere robuuste financiële positie van de corporatie op termijn. "Het gaat wringen." In de beide toegestuurde stukken kunnen wij niet opmaken wanneer en in welke mate; ook kunnen wij niet afleiden wat de huurparameter is in de ons vorig jaar toegestuurde (meer jaren) begroting.

U kiest ervoor om de huurders de maximale huurstijging van 5,8% op te leggen, de uit oogpunt van woonlasten vriendelijke(re) staffel **niet** toe te passen en ook de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Kortom, u gaat nu voor het optimaliseren van de huuropbrengsten.

Naar aanleiding van de toelichting in de mail die wij van u hebben ontvangen begrijpen wij dat 3B Wonen dan ook van plan is om de huur voor 3000 huishoudens in 2024 te verhogen met de toegestane maximale stijging van 5,8%. U motiveert dit met het argument dat deze huurders volledig worden gecompenseerd door de overeenkomstige stijging van de huurtoeslag. De consequentie hiervan is dat, naar uw mening de huurders in de netto sfeer geen negatieve gevolgen van de huurstijging zullen ondervinden.

Conform de wettelijke voorschriften, zoals vastgesteld door de Rijksoverheid, mag de individuele huurprijsstijging van sociale huurwoningen verhuurd door corporaties, in 2024 met maximaal 5,8% worden verhoogd en de huursomstijging maximaal 5,3%. Als Huurdersvereniging Lansingerland zijn wij van mening - zeker gezien de doelgroep van 3B Wonen, waarin veel senioren zijn opgenomen - dat de huurverhoging voor alle huurders niet hoger zou moeten zijn dan 5,3%. Wij vinden namelijk dat u onvoldoende heeft aangetoond dat de financiële positie van 3B Wonen een dergelijke maximale huurstijging van 5,8% op dit moment al nodig heeft om hun bestaan in de toekomst te kunnen waarborgen. Het argument dat de huurders de huurverhoging volledig gecompenseerd krijgen door een hogere huurtoeslag kunnen wij niet beoordelen. Wij weten feitelijk niet voor hoeveel huurders dit geldt.

U heeft verder aangegeven dat de huursomstijging lager uitkomt dan de genoemde 5,3%.

Ondanks ons verzoek om feitelijke informatie over de huursomstijging en welke aantallen huurders welke huurstijging zij krijgen aangezegd, hebben wij tot op heden geen definitieve informatie ontvangen. Wij behouden daarom het recht om op een later tijdstip terug te komen op ons advies ook als dat betekent dat wij de zes weken termijn voor ons advies overschrijden.

Wij adviseren u om de huren allemaal met maximaal 5,3% te verhogen, in plaats van de voorgenomen 5,8% om bovenstaande redenen.

Met vriendelijke groet,

W.G. Namens het bestuur van HVLL,

Jacques van Schaik,  
Voorzitter

Irene van Vliet  
secretaris