

Vereniging voor Arcadehuurders  
t.a.v. het bestuur  
p/a Van Bemmellaan 62  
2681 CX MONSTER

**Naaldwijk:**  
28 maart 2024

**behandeld door:**  
Sabine Smits Schouten

**onderwerp:**  
reactie op advies huurverhoging 2024

Geacht bestuur,

Op 30 januari vroegen wij uw advies op de huurverhoging voor 2024. Wij stelden in onze adviesaanvraag de maximale huurverhoging voor. Na een constructief gesprek ontvingen wij op 8 maart uw advies waarin matiging van de huurverhoging werd geadviseerd. Op 19 maart hebben wij de huurverhoging besproken in het MT waarin we uw advies mee hebben genomen. In deze brief informeren wij u over ons uiteindelijke besluit over de huurverhoging 2024.

### **Besluit**

Ondanks uw advies om de maximale huurverhoging van 5,8% met een maximale huursom van 5,3% te matigen naar 4%, hebben wij besloten vast te houden aan de maximale huurverhoging van 5,8%.

We ervaren hetzelfde dilemma; enerzijds de betaalbaarheid voor onze bewoners, anderzijds de investeringen die nodig zijn voor de opgaven op het gebied van nieuwbouw, leefbaarheid in de wijken, maar vooral ook verduurzaming. Tegenover de investeringen die wij in verduurzaming doen staan geen vergoedingen vanuit de huurders, maar het leiden wel tot reductie van de energielasten en dat vinden we ook belangrijk. De doorwerking van het niet doorvoeren van de huurverhoging zorgt voor een grote afname van investeringscapaciteit, dit heeft de doorslag gegeven om ondanks jullie advies vast te houden aan de maximale huurverhoging van 5,8%.

Maar, naast de matiging van de huurverhoging stelt u nog andere maatregelen voor. Deels maatregelen van vorig jaar die jullie graag door willen zetten en nieuwe maatregelen. Wij zijn blij met jullie voorstellen. Hieronder sommen wij op welke maatregelen wij overnemen:

- De inkomensafhankelijke huurverhoging te matigen naar € 37,50 (i.p.v. € 50) en € 75 (i.p.v. € 100)
- Geen huurverhoging voor woningen met een E-, F- of G-label
- Huurverlaging voor huurders met een inkomen tot 120% van de minimumgrens kan aangevraagd worden door huurders die al voor 1 maart 2023 bij ons huren, met een laag inkomen en meer dan € 577,91 aan huur betalen.
- Servicekosten zo laag mogelijk te houden en huurders te ondersteunen in hun rol van onderhandelaar met de dienstverlener
- Gezamenlijk optrekken in het informeren van de doelgroep van AOW-gerechtigde huurders die in aanmerking komen voor vrijwaring van de huurverhoging
- Gezamenlijk de mogelijkheden onder de aandacht brengen voor alle huurders die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor huurmatiging of -verlaging

Alleen de maatregel die u voorstelt om de WOZ-waardering niet mee te nemen in de bepaling van de huurprijs kunnen wij niet overnemen omdat de WOZ-waardering onderdeel uit maakt van de opbouw van het woningwaarderingstelsel en daarmee regelgeving is die wij moeten volgen.

#### **Vervolg op uitwerking maatregelen**

Een aantal maatregelen vragen nadere gezamenlijke uitwerking, bijvoorbeeld de servicekosten en het informeren van de doelgroep AOW-gerechtigden en huurders die in aanmerking komen voor huurverlaging. Graag maken wij een afspraak om hier verder invulling aan te geven.

#### **Communicatie naar onze huurders**

Voor 30 april zullen onze huurders een brief over de huurverhoging ontvangen. Bij deze brief zit een uitgebreide toelichting. Ook op onze website plaatsen wij informatie en een aparte link met 'veel gestelde vragen'.

Mochten er nog vragen zijn of als jullie nadere toelichting willen, dan staan wij daar natuurlijk voor open.

Met vriendelijke groet,



Wilfried Stribos  
directeur-bestuurder