

Arcade Mensen en Wonen,  
Stokdijkkade 26, 2671 GX NAALDWIJK  
t.a.v. De heer W. Stribos  
De heer R. Rouwendaal  
Mevrouw S. Smits Schouten



Onderwerp: Huuraanpassing 2024

Naaldwijk 8 maart 2024

Geachte heer Stribos,  
Geachte heer Rouwendaal  
Geachte mevrouw Smits Schouten

### 1). Inleiding

In uw brief van 30 januari heeft u ons geïnformeerd over het voorstel van Arcade voor de huurverhoging voor 2024 en advies gevraagd aan de Vereniging voor Arcadehuurders. U sluit in uw voorstel tot huuraanpassing 2024 aan bij de in de publicatie van de Staascourant aangegeven maximale ruimte. Dat wil zeggen een generieke huursomstijging van 5,3% door te voeren. In de brief van 28 februari 2024 heeft het bestuur van de VvA een conceptadvies uitgebracht waarin we op basis van de toen beschikbare informatie niet kunnen instemmen met uw voorstel en een aantal vragen en overwegingen hebben meegegeven. Op maandag 4 maart heeft overleg plaatsgevonden met een delegatie van het bestuur van de VvA en de verantwoordelijke leden van het management van Arcade. Het overleg was constructief en had als hoofdthema's:

- De voorgestelde huurverhoging versus de investeringsbehoefte van Arcade;
- De consequenties van de huurverhoging voor de onderscheiden segmenten in de (sociale) huursector;
- De maatregelen die in 2023 tussen Arcade en de VvA zijn afgesproken om huurders die in de knel komen te ontzien of waar huurverhoging onredelijk uitpakt;
- En tenslotte mogelijke aanvullende maatregelen.

### 2). Advies

In de bestuursvergadering van 5 maart zijn we als bestuur alles afwegende tot de conclusie gekomen dat we niet kunnen instemmen met uw voorstel een generieke huursomstijging van 5,3% door te voeren. Vesteda gaat 4% huurverhoging hanteren uitgaande van een inflatiepercentage van 3% plus de afgesproken 1%. Wij adviseren daarbij aan te sluiten. Tevens adviseren we ruimte te bieden aan die huurders die aantoonbaar in de knel komen. Ten aanzien van de in 2023 genomen maatregelen adviseert de VvA continuering voor de periode 2024-2025. Daarenboven wordt een aantal aanvullende maatregelen voorgesteld. Afrondend hebben we een aantal suggesties om onevenwichtigheden te corrigeren. Onderstaand zullen we dat toelichten en ook ingaan op de genoemde hoofdthema's.

### 3). Toelichting

We hebben als VvA in beginsel begrip voor het belang van Arcade investeringsruimte te creëren. Tegelijkertijd moet er vanuit de doelstelling van de corporatie ook oog zijn voor de betaalbaarheid van de huurwoningen. In het voorstel van Arcade missen we de afweging of de huurverhoging mensen in de problemen brengt en op onderdelen huurmatiging mogelijk is. Daarin staan we niet alleen. Verschillende verenigingen van huurders, de SHH maar ook de Woonbond staan negatief of zeer kritisch op doorvoering van de voorgestelde huurverhoging.

#### 3 a). Investeringsbehoefte

Toegelicht is in het gesprek op maandag 4 maart jl. dat, buiten de financieringsbehoefte voor nieuwbouw, met name de afspraken op het punt van onderhoud, duurzaamheid en energietransitie veel investeringen vergen die versnelt moeten worden gedaan. Die afspraken zijn gemaakt bij de opheffing van de verhuurdersheffing en vastgelegd in onder andere de prestatieafspraken. Toegelicht is door Arcade dat huurverlaging voor huurders een beperkt effect heeft voor huurders die een huurtoeslag krijgen omdat de toeslag dan wordt verlaagd. Dat werkt andersom ook zo, bij huurverhoging wordt voor huurders die een toeslag krijgen de toeslag verhoogd maar is niet gelijk aan de verhoging. Het effect van huurverlaging is voor corporaties groot omdat investeringsmiddelen worden beperkt en daarmee het kunnen realiseren van de gemaakte afspraken. Bij de opgave waar corporaties voor staan zou Arcade scherper moeten aangegeven welke investeringen voor bestaande huurders van belang zijn en deels ook profijt kunnen hebben. Belangrijk is ook hoeveel procent van de huurverhoging gemoeid is met dergelijke investeringen;

#### 3 b). Hoe werkt de huurverhoging door in de onderscheiden segmenten in de (sociale) huursector.

Toegelicht is dat bij de toepassing van de huurverhoging er grenzen worden gesteld. Die vloeien voort uit het systeem van de aftoppingsgrenzen en het hanteren van kwaliteitskortingen. Dat betekent dat in de toepassing de huurverhoging lager uitpakt. Zo wordt bijvoorbeeld de huurprijs niet verhoogd wanneer een woning al aan de maximaal redelijke huurprijs zit. We willen graag bevestigd zien voor welke categorieën en/of adressen dat is en waar de verhoging op uitkomt. Tegelijkertijd wordt afhankelijk van de samenstelling van het huishouden en de hoogte van het inkomen (laag, midden en hoog) de mogelijke huurverhoging gedifferentieerd toegepast. Omdat de woningmarkt vast zit en huurders feitelijk niet of zeer moeizaam alternatieven kunnen verkrijgen willen we geen toepassing van de maximale verhoging van 5,8% maar ten hoogste 4%.

#### 3 c). Maatregelen 2023

Huurverlaging: In 2023 kregen bijna 3.000 huurders huurverlaging op grond van een inkomen van 120% van de minimum-inkomensgrens in 2021.

##### Energie label E, F en G

Evenals in 2023 adviseert de VvA u, woningen met een E, F en G-energie label geen huurverhoging op te leggen.

##### Inkomensafhankelijke huurverhoging

Op basis van het VvA-advies zijn in 2023 lagere bedragen toegepast, te weten € 37,50 per maand en € 75,- per maand, afhankelijk van het inkomen. Woningen met een E, F en G-energie label ontvangen ook de verhoging.

##### Huurverhoging middenhuur en vrije sector

Voor huurders in een middenhuur woning is op basis van het advies van het VvA-advies het percentage vastgesteld op 3.1%. Voor huurders in een vrijesectorwoning een huurverhoging van 4.1%, mits de huurprijs niet boven de markthuurlijgt.

##### Algemene maatregelen

Er zijn vanuit de overheid diverse tegemoetkomingen. Zo kan bijvoorbeeld bij (aantoonbare) verlaging van inkomen een beroep worden gedaan op verlaging van de huur.

De VvA adviseert bovengenoemde maatregelen door te trekken naar de periode 2024-2025.

### Maatregelen 2024-2025

Zoals in de vorige paragraaf is onderbouwd, willen we het afgesproken pakket maatregelen voor 2023 continueren voor 2024-2025. Daarenboven stellen we de volgende aanvullende maatregelen voor;

Uit onderzoek blijkt dat individuele huishoudens die louter een AOW-uitkering met een huurverhoging (verder) in de financiële problemen komen. Arcade mag niet uit de administratie een selectie van deze doelgroep maken. Geadviseerd wordt nadere afspraken te maken hoe deze doelgroep kan worden geïnformeerd dat zij op verzoek in aanmerking komen te worden gevrijwaard van huurverhoging. We willen vanuit de VvA ook onze rol daarin pakken. Nadere afspraken moeten worden gemaakt hoe we daar gezamenlijk in kunnen optrekken.

Naast de specifieke doelgroep van mensen met louter een AOW-uitkering denken we dat de mogelijkheden van huurmatiging of verlaging breder en actiever onder de aandacht moet worden gebracht. Daar geldt ook voor hoe we samen met Arcade daar invulling aan kunnen geven.

In het bepalen van de huurprijs wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de WOZ-waarden van koopwoningen in de directe omgeving. Ons voorstel is om de WOZ-waardering niet mee te nemen in de bepaling van de huurprijs. De WOZ-waardering heeft immers niets te maken met de huurwoning maar wordt bepaald door de koopwoningen er omheen. Effect is dat na verkoop van een van die woningen de huurprijs stijgt. Andersom zien we dat niet. Lagere WOZ-waarden leiden niet tot een neerwaartse correctie van de huurprijzen.

Huurders in appartementencomplexen worden geregeld geconfronteerd met aanzienlijk verhoogde servicekosten. Met het vervallen van het prijsplafond en/of aangaan van nieuwe contracten voor energie in algemene ruimten zijn deze huurders nu al beduidend duurder uit. Bovendien is het een overheidsvoornemen de huurtoeslag te vereenvoudigen, waarbij de huurtoeslag op servicekosten zou komen te vervallen. De verantwoordelijkheid om afspraken over de servicediensten te maken en de servicekosten zo laag mogelijk te houden ligt bij de dienstverlener en de huurders. Tegelijkertijd zien we dat er onduidelijkheid is omdat Arcade de servicekosten int en doorgeeft aan de dienstverlener en ook een rol heeft om waar mogelijk kosten terug te dringen (b.v. energiebesparende maatregelen). We adviseren de rol van Arcade op dat punt te verhelderen en huurders te ondersteunen in hun rol van onderhandelaar met de dienstverlener. Ook hier geldt dat we als VvA daarin ook een rol voor ons zelf zien.

In ons conceptadvies geven we aan dat er huurders zijn die voor de derde opeenvolgende keer een inkomensafhankelijke huurverhoging van 50 of 100 euro dreigen te krijgen. Doordat het woningwaarderingstelsel hoge huurprijzen toestaat (ook door de forse indexering in 2023), is er voor deze huurders geen zicht op een einde aan deze oplopende prijzen. Dit punt wordt ondervangen als de maatregel die in 2023 is genomen wordt doorgetrokken naar 2024/2025.

### **Samenvatting**

Het advies van de VvA is de huurverhoging te matigen. Tevens wordt voorgesteld een pakket maatregelen af te spreken om mensen die door de huurverhoging in de problemen dreigen te komen te ontzien of te vrijwaren van de huurverhoging. We denken daarmee een beter evenwicht te hebben bereikt tussen de behoefte van Arcade armslag te hebben bij de opgave waar ze voor staan en de doelstelling om in de betaalbaarheid van huurwoningen te voorzien. We zijn benieuwd naar uw reactie.

Hoogachtend,

Namens het Bestuur Vereniging voor Arcadehuurders,

*Digitaal verzonden*

Peter van den Heuij (voorzitter)