



Woonstichting Lieven de Key
T.a.v. Karin Verdooren
Postbus 2643
1000CP Amsterdam

Huurderskoepel
Arcade

Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628
E: info@hvarcade.nl
www.hvacade.nl

KvK 40539 203

Betreft: Advies voorgenomen besluit huurverhoging 2022

Diemen, 22 maart 2022

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Hartelijk dank voor uw brief met adviesaanvraag van 16 februari 2022 voor het (aangepaste) voorgenomen besluit voor huurverhoging per 1 juli 2022. Huurdersvereniging Arcade heeft met veel interesse kennisgenomen van de voorgenomen huurverhogingen. In de afgelopen weken heeft een werkgroep van leden van Arcade uw brief bestudeerd en deze gezamenlijk besproken. Uit deze bespreking kwamen een aantal vragen, die wij per mail aan Lieven de Key hebben gesteld. Wij hebben op maandag 14 maart uw reactie op onze vragen mogen ontvangen.

Wij zijn vervolgens in overleg gekomen tot de onderstaande beoordeling en adviezen op uw voorgenomen besluit. Daarbij hebben we het format aangehouden van uw adviesaanvraag. Onze opmerkingen en adviezen zijn per onderwerp ingedeeld.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging in het voorgenomen besluit dienen in lijn te zijn met het beleid van de rijksoverheid. Er is aangegeven dat deze grenzen ten tijde van het opstellen van het voorgenomen besluit nog niet precies bekend waren en dat deze in het definitieve huurverhogingsvoorstel worden geactualiseerd. Wij vragen deze afspraak in de reactie op dit advies te bevestigen. We gaan ervan uit dat Lieven de Key de formulering in het huurverhogingsvoorstel aanpast aan de genoemde bedragen en grenzen in circulaire van de minister, met name de formuleringen in 1.1.4 en 1.2.2 in Bijlage 1 en de formuleringen in 1.1.2 en 1.2.2 in Bijlage 2.

Woonlastenakkoord

De afspraak met de gemeente mag dan zijn komen te vervallen, voor veel huurders zijn er nog steeds betalingsproblemen. De coronacrisis is minder heftig geworden maar werkt nog steeds door in de mogelijkheden voor veel huurders om voldoende inkomen te genereren. Dit zal nog geruime tijd invloed hebben op de inkomenssituatie van veel huurders.

Daarbij komt de stijging van de woonlasten door de veel hogere energierekeningen vanaf half 2021 en de verhoging van de gemeentebelastingen in 2021 en 2022. Tel daar de, in 2021 ingezette en in 2022 te verwachten, daling van koopkracht nog bij op.

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen komt er een herziening van de NIBUD berekening over de gewenste verhouding tussen woonlasten en inkomen. Arcade wil deze ontwikkelingen en de herziene NIBUD berekening betrekken in de komende aanpassingen van het huurbeleid.

Wij vragen Lieven de Key ook om de genoemde ontwikkelingen mee te nemen in de beoordeling van de voorgenomen huurverhoging per 1 juli, en doen daar in de volgende punten concrete voorstellen voor.

Betaalbaarheid

Lieven de Key voert aan dat de jaarlijkse huurverhogingen nodig zijn voor onderhoud en verbetering van bestaande woningen. Arcade ziet dat belang maar weet anderzijds ook dat Lieven de Key er financieel goed voorstaat en haar leningen aan het afbouwen is.

Ook krijgen corporaties korting op de verhuurderheffing die vanaf dit jaar wordt afgebouwd. Arcade is van mening dat er daardoor ruimte ontstaat om, naast te investeren in het woningbezit van Lieven de Key, ook de betaalbaarheid van de huren te verbeteren. Met het oog op de stijgende woonlasten voor huurders is dit het juiste moment om daar op in te zetten.

Passendheid huren

De betaalbaarheid van de huren staat onder druk, om deze betaalbaarheid te kunnen waarborgen zijn er voor de sociale huren, maar ook voor de zogenoemde middenhuur, passendheidsgrenzen vastgesteld. Wij zijn van mening dat deze grenzen ook in deze huurverhogingsronde het uitgangspunt dienen te zijn voor de voorstellen die gedaan worden.

In uw voorstel lezen wij dat door de huurverhogingen, de huren deels boven de passendheidsgrenzen uitstijgen. Uit de beantwoording van onze vraag om dit te verduidelijken blijkt dat het hier om huurders gaat die in het afgelopen jaar huurverlaging hebben gehad op basis van inkomensdaling of nieuwe huurders die daarmee op dit moment een huur hebben die (maximaal) passend is. Deze huurders gaan met het voorstel netto meer huur betalen, terwijl dit de huurders betreft met de meest kwetsbare financiële situatie. Zij hebben geen invloed op het gegeven dat de passendheidsgrenzen (nog) niet zijn aangepast en hebben geen zekerheid óf en wanneer dat wel gaat gebeuren. Zij krijgen hiervoor echter wel de rekening gepresenteerd door Lieven de Key.

Wij vragen Lieven de Key dan ook om deze huurders geen huurverhoging in rekening te brengen en de financiële gevolgen voor Lieven de Key van het niet aanpassen van de grens neer te leggen waar deze hoort; bij de minister en de rijksoverheid.

Advies en voorstel 1: Ons concrete voorstel en advies aan Lieven de Key is om de huurverhoging voor deze groep huurders aan te houden. Zodra de passendheidsgrenzen zijn aangepast, zoals uw verwachting is, kan er alsnog een huurverhogingsvoorstel aan deze groep huurders worden gestuurd.

Geen huurverhoging voor woningen met een laag energielabel

Arcade ziet de forse stijging van energielasten als belangrijkste bedreiging voor betaalbaarheid van de woonlasten. Voor huurders die in woningen wonen met een slechte energieprestatie heeft dit een veel groter effect. Zij gebruiken altijd al meer energie en betalen meer, maar door de hogere energieprijzen worden ze financieel extra hard geraakt.

Arcade vindt daarom dat Lieven de Key de huurders van woningen met een slechte energieprestatie tegemoet moet komen om ze enigszins te compenseren voor de gestegen woonlasten.

Advies en voorstel 2: Concreet stelt Arcade voor om de huurders van woningen met een energielabel D, E, F en G geen huurverhoging aan te zeggen.

Advies en voorstel 3: Huurders van woningen met een D, E, F of G-label die een huur hebben boven de passendheidsgrenzen en een inkomen onder de norm voor inkomensafhankelijke huurverhogingen dienen gecompenseerd te worden door verlaging van de huur tot de passendheidsgrens.

Het bovengenoemde draagt bij aan verbetering van de betaalbaarheid voor huurders en motiveert Lieven de Key om voor deze woningen snel een verbeteringsplan te maken voor verduurzaming.

Onze adviezen 2 en 3 zijn in lijn met het voorstel van de Woonbond aan de ministers Schouten en De Jonge van 15 maart jl. De Woonbond schrijft: *“Bevries of verlaag de huurprijzen van slechte labels (D, E, F en G). Dit beschermt huurders in slecht geïsoleerde huurwoningen tegen huurstijgingen in een woning met hoge energielasten en zorgt voor een prikkel aan verhuurders om de woning te verduurzamen.”*¹

¹ [Woonbond brief aan ministers over oplopende energiearmoede van 15 maart 2022](#)

Rol van de huurtoeslag

Lieven de Key gaat er vanuit dat huurtoeslag een vangnet is voor de lage inkomens bij het jaarlijks verhogen van haar huren. Ten eerste vindt Arcade het niet kies dat voor het verhogen van huren het argument wordt genoemd dat huurders grotendeels door verhoging van de huurtoeslag worden gecompenseerd. Dit wekt de indruk dat huurverhogingen niet worden gematigd omdat de overheid dat extra bedrag wel bij zal passen. Daar komt bij dat niet alle huurders met een smalle beurs in aanmerking komen voor huurtoeslag en is het besteedbaar inkomen (door de huurverhogingen) met name voor deze groep de afgelopen jaren aanzienlijk gedaald.

Ten tweede wordt er gewerkt aan een nieuw huurtoeslagsysteem dat in 2025 in werking moet gaan. De eerste voorstellen gaan in de richting van hogere drempels voor huurtoeslag en minder toeslag voor de huren boven de 600 euro. Arcade is van mening dat Lieven de Key met deze ontwikkelingen vanaf nu rekening dient te houden in haar huurbeleid.

Huurverhoging voor middenhuur, vrije sector

De voorgestelde huurverhoging van 3.3.% voor alle vrije sectorhuurwoningen houdt geen rekening met de scheiding tussen middenhuur, tot Euro 1068,86, en de vrije sector met een huur boven die grens.

Wij vragen Lieven de Key om in haar voorstellen voortaan de middenhuren als een aparte categorie op te nemen en te omschrijven in het huurverhogingsvoorstel.

Middenhuren worden, voor zover ons bekend, door Lieven de Key bij aanvang afgesteld op de bovengrens van 1068,86. Door huurverhogingen van 1% boven inflatie zou de huur voor de huurders boven de grens van middenhuur uitkomen. Arcade wil dat de middenhuren niet uitstijgen boven deze grens en dat de huurverhoging afgetopt blijven worden op 1068,86. Dit sluit aan op onze eerdere argumentatie wat betreft passendheid van huren in relatie tot inkomens.

Advies en voorstel 4: Primair adviseert Arcade Lieven de Key de huurverhoging voor de gehele vrije sector te maximaliseren op inflatie en de huren in de vrije sector met ten hoogste 2,3% te laten stijgen.

Advies en voorstel 5: Secundair adviseren wij Lieven de Key de huurverhoging voor middenhuren te matigen en daar waar deze door huurverhoging boven de grens van 1068,86 uitkomen af te toppen op deze grens.

Transparantie

Arcade wijst op veranderingen in het systeem van woningwaardering (WWS). Waarschijnlijk gaan deze veranderingen voor of per 1 juli 2022 in, waardoor WOZ-waarde nog maximaal voor 33% mag meetellen in het totaal aantal punten. Gevolg is dat voor een groot aantal woningen het aantal punten fors omlaag zal gaan en onder, op óf dichterbij de liberalisatiegrens zal komen te liggen. Arcade acht het van belang voor alle huurders dat zij geïnformeerd worden over de nieuwe puntenwaardering volgens het WWS, zodat zij weten hoe het puntenaantal zich verhoudt tot de maximale huur voor hun woning.

Advies en voorstel 6: Arcade is van mening dat bij woningen waar door de komende huurverhoging de maximaal redelijke huur op basis van de nieuwe WWS overschreden zal worden, de voorgestelde huurverhoging proactief afgetopt moet worden op de toekomstige bovengrens van de woningwaardering.

Communicatie

Advies en voorstel 7: Arcade geeft het advies om bij de aanzegging van de huurverhoging een puntentelling bij te voegen, gebaseerd op de nieuwe systematiek van woningwaardering.

Advies en voorstel 8: Ook adviseren we de verhelderende antwoorden op de vragen van Arcade en de voorbeelden mee te nemen in het besluit en waar nodig in de communicatie.

Advies en voorstel 9: Lieven de Key hanteert een coulanceregeling voor huurders met betalingsproblemen. Arcade wil daar aandacht voor in de communicatie door middel van een goede, volledige en begrijpelijke uitleg in de huurverhogingskrant.

Advies en voorstel 10: Trouwe huurders zijn niet allemaal digitaal vaardig. Om die reden dient alle relevante informatie door middel van goede, volledige en begrijpelijke uitleg in de huurverhogingsbrief of huurverhogingskrant opgenomen te worden en niet enkel naar de website van Lieven de Key

verwezen te worden. De informatie op de website dient in lijn te zijn met die in de brief en huurverhogingskrant.

Conclusie

Samenvattend adviseert Arcade:

1. De huurverhoging voor huurders die in het afgelopen jaar huurverlaging hebben gehad op basis van inkomensdaling of nieuwe huurders die daarmee op dit moment een huur hebben die (maximaal) passend is aan te houden. Zodra de passendheidsgrenzen zijn aangepast kan er alsnog een huurverhogingsvoorstel aan deze groep huurders worden gestuurd.
2. Om de huurders van woningen met een energielabel D, E, F en G geen huurverhoging aan te zeggen.
3. Huurders van woningen met een D, E, F of G-label die een huur hebben boven de passendheidsgrenzen en een inkomen onder de norm voor inkomensafhankelijke huurverhogingen, te compenseren door verlaging van de huur tot de passendheidsgrens.
4. Om de huurverhoging voor de gehele vrije sector te maximaliseren op inflatie en de huren in de vrije sector met ten hoogste 2,3% te laten stijgen.
5. Om huurverhoging voor middenhuren te matigen en daar waar deze door huurverhoging boven de grens van 1068,86 uit komen af te toppen op deze grens.
6. Om bij woningen waar door de komende huurverhoging de maximaal redelijke huur op basis van de nieuwe WWS overschreden zal worden, de voorgestelde huurverhoging proactief af te toppen op de bovengrens van de nieuwe woningwaardering.
7. Om bij de aanzegging van de huurverhoging een puntentelling bij te voegen, gebaseerd op de nieuwe systematiek van woningwaardering.
8. Om de verhelderende antwoorden op de vragen van Arcade en de voorbeelden mee te nemen in het besluit en waar nodig in de communicatie.
9. Om de coulanceregeling voor huurders met betalingsproblemen ook mee te nemen in de communicatie door middel van een goede, volledige en begrijpelijke uitleg in de huurverhogingskrant.
10. Om alle relevante informatie door middel van goede, volledige en begrijpelijke uitleg in de huurverhogingsbrief of huurverhogingskrant op te nemen en niet enkel naar de website van Lieven de Key te verwijzen.

Met vriendelijke groet,



Namens het bestuur van Arcade,
Helmie Bijleveld