



Woonstichting Lieven De Key
T.a.v. de mevrouw K. Verdooren, algemeen directeur-bestuurder
Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

Huurderskoepel
Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

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

Diemen, 31 mei 2022

KvK 40539 203

Betreft: reactie Arcade op reactie Lieven de Key 6 april jl. over advies huurverhoging

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Op 6 april hebben we uw reactie op ons advies over de huurverhogingen 2022 ontvangen. Kort daarop hebben we de gevraagde teksten van de standaardbrieven en het format van de huurkrant 2022 ontvangen.

Graag willen wij ingaan op deze reactie. Daarmee willen we een aanzet geven tot een inhoudelijke discussie over de stijgende huren en woonlasten waar onze achterban de komende jaren mee geconfronteerd gaat worden.

Woningwaardering en inzicht in de opbouw van de puntentelling

In uw beantwoording van ons advies gaat u in op de wijziging van de woningwaardering en de keuze die Lieven de Key maakt om deze te implementeren. Ons advies was er op gericht om deze keuzes proactief te maken. Nu duidelijk is geworden dat de wijzigingen per 1 mei ingaan, kan Lieven de Key niet anders dan hiernaar handelen. Dit is daarmee geen gevolg of inwilliging van ons advies onder 6 en/of een gunst van Lieven de Key naar huurders, maar een logisch gevolg van de wijziging in het Besluit huurprijzen woonruimte. Wij gaan er van uit dat Lieven de Key voor haar sociaal verhuurde woningen geen huren vraagt of wil vragen die hoger liggen dan het door de overheid bepaalde maximum volgens WWS.

In vervolg op het voorgaande; Arcade is van mening dat het voor de huurders van Lieven de Key belangrijk is dat zij inzicht hebben in de opbouw van de puntentelling en de daaraan gerelateerde maximale huurprijs van hun woning. Dit is des te belangrijker nu door de aanpassing van het WWS voor meer huurders relevant gaat zijn om te controleren of de door hun betaalde huurprijs niet boven het maximumbedrag conform de woningwaardering uitkomt. Wij willen dat Lieven de Key bij de volgende huurronde een volledige puntentelling, inclusief de opbouw ervan en conform de laatste regels, meestuurt aan huurders zodat alle huurders deze zelf kunnen verifiëren. Doordat Arcade deze wens nu al kenbaar maakt, kan Lieven de Key het komende jaar hierop anticiperen.

Matiging vrije sector huren

In uw reactie stelt u dat Arcade geen onderbouwing geeft voor matiging van de huren in de vrije sector. Lieven de Key heeft de huurverhoging in de vrije sector echter ook niet gemotiveerd. Het is een constatering dat de huurprijzen meegroeien met de marktontwikkeling en Lieven de Key maximaal gebruik maakt van de wettelijke mogelijkheden. Waarom dat nodig is, maakt Lieven de Key niet duidelijk. Daar komt bij dat de marktontwikkelingen van vrije sector huurwoningen in het algemeen volkomen uit het lood geslagen zijn. Lieven de Key doet daar volop aan mee. Steeds meer vrije sector huurders komen in de knel doordat de hoge huren niet meer in goede balans staan ten opzichte van hun

inkomens. De minister ziet zich daarom genoodzaakt om zodanig in te grijpen dat ook vrije sector huurders beschermd worden tegen hoge huren en huurverhogingen. Arcade is zeer teleurgesteld te moeten constateren dat vrije sector huurders van Lieven de Key, een woningcorporatie met een maatschappelijke doelstelling, voor huurbescherming afhankelijk zijn van ingrijpen van de minister.

Huurmatiging voor huurders in woningen met slechte labels

Ons advies onder 2 was voor ons een belangrijk advies. Wij zijn zeer teleurgesteld dat Lieven de Key voor de woningen met een slechte energieprestatie geen matiging van de huurverhoging wil toepassen. Arcade wil met Lieven de Key in gesprek over de woningen met een laag energielabel en de wijze waarop wordt omgegaan met de gevolgen van de toename van energielasten én de inspanningen die gedaan worden om woningen zo snel mogelijk naar een beter energielabel te tillen. Wij hebben daar om te beginnen een aantal vragen over.

- Wat is de afweging van Lieven de Key om D-labels niet te benoemen in de beantwoording van het advies. Waar ligt de grens voor Lieven de Key voor een laag label en waarom?
- Arcade wil graag inzicht in de energieprestatie van het woningbezit van Lieven de Key. Hoeveel woningen hebben er een D, E, F en G label? Waar bevinden die woningen zich? Welke woningen zijn dat?
- Arcade wil weten welke concrete plannen er zijn voor woningen met genoemde labels en welke stappen er het komende jaar genomen gaan worden om deze te verduurzamen? Arcade heeft als inzet dat de huuropbrengsten van deze woningen zoveel als mogelijk besteed gaan worden aan de nodige verduurzaming. We gaan de komende jaren de inspanningen van Lieven de Key op dat vlak monitoren.

Graag vernemen we uw reactie en voorstel voor overleg over genoemde punten.

Met vriendelijke groet,



Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld