

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



Betreft: Advies Voornemen LdK tot jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2025
Diemen, 10 maart 2025

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Op 4 februari 2024 heeft Arcade uw adviesaanvraag met bijlagen ontvangen over uw voornemen tot de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2025

Negatief advies huursom

Veel huishoudens hebben geen inkomen dat 'valt onder een CAO'

U heeft gekozen voor het aanhouden van een huursom van 4,5% en volgt daarmee het idee dat de huurder er in principe nooit op achteruitgaat, omdat dit overeen komt met het gemiddelde van de CAO-stijging in 2024 minus 0,5%. Er zijn echter veel huishoudens waarvan de stijging van het inkomen niet onder een CAO geregeld is. Dat zijn onder meer:

- AOW-gerechtigden;
- Pensioengerechtigden;
- Mensen in loondienst bij een bedrijf dat geen CAO heeftⁱ;
- Uitkeringsgerechtigden, anders dan de bijstand;
- ZZP en andere freelance-constructies;
- Soms ook mensen met tijdelijke werkovereenkomsten;
- Studerenden.

De Woonbond adviseert corporaties en het Rijk om de huursom 2025 op maximaal de inflatie te stellen (3,1%, peildatum december 2024). Inflatie wordt gemeten als de stijging van de consumentenprijsindex (CPI) ten opzichte van het voorgaande jaar. Dat is een eerlijker maatstaf voor de huurverhoging en doet daarmee recht aan de idee van gematigd huurbeleid.

Huurquotes en woonquotes zijn 'systeem'-maatstaven' ⁱⁱ

Cijfers en percentages over 'betaalbaarheid' weerspiegelen een andere werkelijkheid dan dat wat door huurders ervaren wordt.

Een recent artikel (van 11 februari 2025) van de website van het NIBUD beweert iets andersⁱⁱⁱ. De titel van dit artikel is 'Huurverhoging sociale huur blijft betaalbaar in 2025'. Er wordt gerefereerd aan het NIBUD Onderzoeksrapport 'Betaalbaarheid van de huurverhoging in 2025'. De tabellen op pagina 7 laten de huurquotes zien per soort huishouden plus de ontwikkeling van de **huurquote** in vier opeenvolgende jaren^{iv}.

Dat er over het algemeen een daling is te zien in deze tabellen, is van minder belang dan wat de visie is op wat de **woonquote** zou moeten zijn.

Dat in eerdere jaren een nog hogere huurquote gold, is niet per se een weerspiegeling van wat nu een redelijk percentage van het inkomen is dat uitgegeven kan worden aan huur zonder risico op het ontstaan van betalingsproblematiek. Woonlasten stijgen, 'er op vooruit gaan' geldt voor groepen huurders niet, er wordt uitgegaan van risicovolle bestedingskeuzes die men moet maken en wat nodig is wordt vanuit het 'net redden' beredeneerd.

Deze beweringen worden in **bijlage 1** nader onderbouwd.

Huurders draaien op voor kosten die de hele maatschappij aangaan

Bij sommige prestaties die door het Rijk aan de corporaties worden opgelegd, is het de vraag of alleen de huurders de kosten daarvoor moeten dragen en of het niet meer zaken zijn die door alle burgers betaald moeten worden. Denk aan nieuwbouw, leefbaarheid, verduurzaming. Het is een gegeven dat de oplossing voor maatschappelijke problemen als het woningtekort, grotendeels voor rekening van de huurder komt.

Vanuit het perspectief van huurders wordt dit vaak als onrechtvaardig gezien. Niet zij, maar woningzoekenden profiteren van de nieuwbouw die wordt opgeleverd. Solidariteit met woningzoekenden kent grenzen als de kosten uitsluitend bij een deel van de burgers van Nederland worden neergelegd.

De gevraagde solidariteit gaat nog jaren duren gezien het enorme tekort aan woningen. De huurderswaarde Woonzekerheid wordt aangetast als geen betaalbaarheidszekerheid kan worden geboden.

De Woonbond benadrukt ook dat de jarenlange nieuwbouwinspanning door corporaties ook door het Rijk (meer) moet worden gesubsidieerd ^v.

Realisatie nieuwbouw blijft achter ^{vi} en ^{vii}

Een gegeven is dat de nieuwbouwplannen vertraging oplopen. Er zijn afspraken gemaakt tijdens de Woontop om dit in te gaan halen. Dat zal in 2025 en 2026 nog niet het geval zijn. Kortom, er blijft geld over. Ook daarom is het niet nodig om voor dit jaar een huurverhoging door te voeren, terwijl duidelijk is dat de realisatie van nieuwbouwplannen achterblijft.

Advies 1.

Arcade adviseert negatief op de voorgestelde hoogte van de huursom binnen de sociale huursector en adviseert een huursom van 3,1% (inflatie peildatum december 2024).

Het stijgende plafond

Ieder jaar stijgt het plafond van de maximale huurverhoging. Een plafond dat steeds stijgt, is in de beleving van huurders geen plafond. De huurderswaarde 'Woonzekerheid' is gebaseerd op de zekerheid dat een huurder, met gelijkblijvend inkomen, kan blijven wonen in de woning.

Advies 2.

Arcade adviseert het gehanteerde huurplafond kritisch te herzien en ten opzichte van vorig jaar te corrigeren. De plafonds zouden dan niet boven een stijging van de

Consumenten Prijs Index minus 0,5% mogen uitkomen. Voor 2025 geldt dan een stijging van het plafond ten opzichte van het voorgaande jaar van 2,6%.

Toepassing Inkomens Afhankelijke Huurverhoging (IAH)

In de Samenwerkingsafspraken is afgesproken dat corporaties de IAH buiten de huursom mogen houden^{viii}. Afspraak is dat dit bedrag ten gunste komt van de schilaanpak. Mocht u dit jaar dit geld niet kunnen besteden dan adviseren wij u om dat in mindering te brengen op de huursom in 2026.

Ook adviseert Arcade over de hoogte van de IAH.

Voor de hoge middeninkomens is de situatie nog dezelfde als vorig jaar. Voor een koopwoning moeten zij zoeken in een prijssegment waar nauwelijks aanbod is. Voor een huurwoning in de vrije sector geldt hetzelfde. Hieronder herhaalt Arcade deels het advies voor de Huuraanpassing 2024^{ix}.

Advies 3.

Arcade adviseert de IAH voor de **hoge middeninkomens** in een sociale huurwoning, te stellen op een bedrag niet hoger dan 3,1% tot een maximum van 50 euro en afgrensdeling op € 900,07, de DAEB-huurgrens.

Ook voor huishoudens met een hoog inkomen is de jarenlange stapeling van AIH niet meer redelijk te noemen.

Advies 4.

Arcade adviseert de IAH voor de **hoge inkomens** in een sociale huurwoning, te stellen op een bedrag niet hoger dan 3,1% tot een maximum van 100 euro en afgrensdeling op € 900,07, de DAEB-huurgrens.

Arcade ziet problemen ontstaan voor AOW-gerechtigden en gepensioneerden omdat de stijging van de AOW en pensioenindexering achterblijven. Jarenlange stapeling van IAH zorgt voor hen voor een grote relatieve inkomensachteruitgang.

Advies 5.

Zonder AOW- en pensioengerechtigden in sociale huurwoningen uit van de huurverhoging van 3,1%. Hanteer in deze gevallen 2%.

Lastenverlichting

In de Samenwerkingsafspraken is ook afgesproken dat het gesprek over lastenverlichting voor huishoudens die het hardst getroffen worden, plaats hoort te vinden ^x.

Arcade vraagt uw aandacht voor huishoudens waarvan de financiële situatie onvoorzien en direct (in negatieve zin) verandert en dan ook voor huishoudens die jarenlang IAH hebben ontvangen. Er bestaat een regeling dat zelfs met terugwerkende kracht een correctie op de huur kan plaatsvinden^{xi}.

Schaamte en/of onwetendheid van het bestaan van regelingen kunnen zorgen voor ondergebruik van regelingen. Dit resulteert mogelijk in betalingsproblematiek. De (maatschappelijke) kosten van het oplossen van betalingsproblematiek zijn vele malen groter dan het vooraf gebruik laten maken van bestaande preventieve mogelijkheden. Ook kunnen stress en depressie bij huurders voorkomen worden^{xii}.

De huurderswaarde 'Thuis Zijn' krijgt zo een zorgzame betekenis: er wordt actief en zorgzaam vanuit het perspectief van de huurder probleemoplossend gehandeld. In uw beantwoording van de vragen van de werkgroep die zich bezighoudt met de voorbereiding van dit advies, heeft u een toelichting gegeven over uw inspanning om betalingsproblematiek te voorkomen en te behandelen. De volgende adviezen zijn aanvullend daarop.

Advies 6.

Arcade adviseert deze mogelijkheid (**en andere mogelijkheden** tot huurverlaging) actief onder de aandacht te brengen bij alle huurders en vragen hierover te beschouwen als een kans om (preventief) hulp te bieden.

Advies 7.

Arcade adviseert werknemers die in contact met huurders komen alert te laten zijn op signalen dat betalingsproblematiek mogelijk dreigt.

Advies 8.

Arcade adviseert om zorgzame aandacht te besteden aan huurders die te maken hebben met inkomensachteruitgang, waardoor betalingsproblematiek kan ontstaan. Wees flexibel en open zo veel mogelijk laagdrempelige communicatiekanalen.

De huurverhoging in de vrije sector

Ook in de vrije sector bevindt zich een groep huurders waarvan het inkomen geen gelijke tred houdt met de gemiddelde CAO-verhoging of de inflatie. U kiest er voor om de maximale huurverhogingsruimte die de Minister u geeft, toe te passen in de vrije sector (4,1%). Daarom adviseert Arcade het volgende:

Advies 9:

Hanteer ook voor het vrije sectorsegment een huurverhoging van 3,1%.

Eerder in dit advies heeft u kunnen lezen dat de op pagina 5 vermelde indexatie van de pensioenen over heel 2025 met 3,1% onjuist is. De verhoging van de pensioenen komt gemiddeld onder de 2% uit^{xiii}.

Advies 10:

Zonder AOW- en pensioengerechtigden in vrijesectorwoningen uit van de huurverhoging van 3,1%. Hanteer in deze gevallen 2%.

Arcade vindt dat ook voor huurders van een vrijesectorwoning woonzekerheid geboden moet worden. Stel voor woningen in de vrije sector een huurplafond in. Doe daarvoor een

redelijk voorstel waardoor meerjarige huurders van een vrijesectorwoning perspectief krijgen op wat maximaal aan huur betaald moet gaan worden.

Advies 11:

Stel voor woningen in de vrije sector een huurplafond in. Hanteer daarvoor een maatstaf die een relatie heeft met de kwaliteit van de woning. Door de huidige hoge WOZ heeft het niet de voorkeur daarvoor de woningwaarderingssystematiek te gebruiken.

Uitzonderingen huurverhoging

Arcade vindt het redelijk als huurders van woningen met een E, F en G-label uitgezonderd worden van een huurverhoging of ten minste een huurkorting krijgen. Dat is helaas (nog) niet wettelijk bepaald. Wel bestaat een regeling waarin een huurder actief huurverlaging kan aanvragen op basis van een laag energielabel. Vanaf 1 juli 2024 krijgen woningen met een laag energielabel minpunten bij de berekening van de woningwaardering.

Advies 12:

Arcade adviseert om huurders actief te wijzen op de mogelijkheden om dit te toetsen. Dat kan via de 'online huurprijscheck zelfstandige woonruimte' van de huurcommissie.

Advies 13:

Arcade adviseert om deze check voor het hele woningbezit uit te voeren om te voorkomen dat huurders die hier recht op hebben, om welke reden dan ook, buiten de boot gaan vallen.

Advies 14:

Arcade adviseert om bij woningen met E, F of G-label geen huurverhoging toe te passen of tenminste een huurkorting te geven.

Het 'groeien van lage huren naar hoge huren'

Op pagina 2 van uw adviesaanvraag motiveert u het verhogen van de huur met 25 euro van woningen met een huurprijs onder 350 euro. U schrijft dat daarmee de laagste huren sneller naar de hogere huren groeien. Deze motivatie heeft geen volkshuisvestelijke grondslag. Hogere huren laten groeien naar lagere huren heeft dat evenmin. Het Rijk geeft u de mogelijkheid om deze maatregel toe te passen. Arcade ziet echter geen volkshuisvestelijke reden waarom u dit ook zou moeten toepassen.

Advies 15:

Arcade adviseert om bij woningen met een huurprijs tot 350 euro eenzelfde huurverhogingspercentage toe te passen als andere huurwoningen in de sociale sector.

Voortzetting regeling eenmalige huurverlaging lage inkomens

In 2023 hebben huurders die in 2021 een inkomen hadden tot 120% van het minimum inkomen of minder én op 1 maart 2023 hun woning huurden én een huur hadden van meer dan € 575,03 (prijspeil 2023), een huurverlaging gekregen. Dit is toegepast op basis van gegevens die zijn ontvangen van de Belastingdienst. In 2024 is deze verplichte regel doorgezet en bleef geldig tot 31 december 2024.

Advies 16:

Arcade adviseert u deze mogelijkheid tot eenmalige huurverlaging vrijwillig door te zetten voor huurders die een inkomen hebben van 120% van het minimuminkomensijkpunt.

Aanvullende adviezen

Afdracht WOZ-gelden

Lieven de Key draagt jaarlijks WOZ-gelden af aan de gemeente over al haar woningbezit. Vrijstelling daarvan zorgt ervoor dat u zich nog meer kan inzetten voor een gematigd huurbeleid.

Advies 17:

Arcade adviseert u om er bij de gemeente op aan te dringen deze afdracht niet meer verplicht te stellen voor corporatiewoningen. Corporaties vervullen een maatschappelijke, publieke taak en horen niet op een dergelijke manier belast te worden.

Richten nieuwbouw op passend huisvesten

Betalingsproblematiek ontstaat deels door niet passend (naar inkomen) wonen. Door nieuw te bouwen voor ouderen creëert u de langste verhuisketen, waardoor veel verhuizingen naar financieel passender woonruimte plaats vinden. Het behoud van beneden- en liftwoningen is ook van groot belang. Deze doorstroming kan worden gestimuleerd als huurders hun oude huur kunnen 'meenemen', of een huurgewenningsaanbod krijgen.

Advies 18:

Arcade adviseert – in het belang van financieel passend wonen- doorstroommogelijkheden te creëren door nieuw te bouwen voor ouderen en beneden- en liftwoningen te behouden.

Tot slot bedankt Arcade u voor uw voorlichting over uw huuraanpassing 2025 op 20 januari 2025.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur,
Helmie Bijleveld

Bijlage 1.

Het gegeven dat in eerdere jaren een nog hogere huurquote gold, zegt nog niet alles over wat een redelijk percentage van je inkomen is dat je uit moet geven aan huur.

Woonlasten

- Andere woongerelateerde lasten zijn immers ook gestegen: energie, abonnementen, verzekeringen etc. Beter is het om uit te gaan van woonquotes;
- De woonquotes die in het rapport worden aangegeven zijn nog steeds hoog;
- Zorgen maakt Arcade zich over de effecten op de betaalbaarheid van de volgende ontwikkelingen:
 - Stijgende kosten van levensonderhoud en energie;
 - Effecten van maatregelen van de Verenigde Staten;
 - Per 1 januari 2025 zullen de nu nog subsidiabele onderdelen van de servicekosten niet meer meegerekend worden in de bepaling van de huurtoeslag. Bij de afrekening van de hoogte van het voorschot huurtoeslag per 1 juli 2025 is het waarschijnlijk dat daardoor veel huishoudens en bedrag moeten bijbetalen.

‘Er op vooruit gaan’

- Bij uitkeringen was sprake van een inhaalslag. Jaren achtereen bleef de indexering daarvan achter, dat levert een groeivertekening op en daarom kan niet zomaar geconcludeerd worden dat deze ‘er op vooruit gaan’;
- De op pagina 5 vermelde indexatie van de pensioenen over heel 2025 met 3,1% is onjuist. De verhoging van de pensioenen komt gemiddeld onder de 2% uit^{xiv};
- Er wordt in dit rapport uitgegaan van gemiddelden. Gemiddelden bestaan echter niet. Zeker als men woont in een stad als Amsterdam, wordt men geconfronteerd met hogere kosten van het levensonderhoud dan bijvoorbeeld op het platteland;
- Het idee dat de bestaanszekerheid gegarandeerd wordt door het toeslagenstelsel laat buiten beschouwing dat een groep huishoudens bestaat die daarvoor niet in aanmerking komt;
- De standaarden die worden gebruikt in het rapport, zijn mogelijk beperkt houdbaar. Geluiden over toekomstige afname van de hoogte van toeslagen (zo zijn per 1 januari 2026 de servicekosten niet meer subsidiabel), steeds hogere inflatie, hogere gemeentelijk belastingen^{xv} zijn er immers ook;
- In het NIBUD-rapport worden uitspraken gedaan over huurders van sociale huurwoningen, niet over huurders in vrije sectorwoningen. Uitspraken over betaalbaarheid hebben daarom geen geldigheid voor de vrije sector;

Risicovolle keuzes

- Bij verzekeringen^{xvi} wordt bij de berekening van ‘redelijke uitgaven’ ervan uitgegaan dat men het pakket kiest zonder eigen risico; in de praktijk zal men of een verzekering niet afsluiten of de meest goedkope variant kiezen (met eigen risico). De financiële kwetsbaarheid van het huishouden is daarmee groot als een beroep moet worden gedaan op een verzekering;

'Wat nodig is, is puur vanuit het 'net redden' beredeneerd

- Vanaf pagina 17 wordt beschreven aan welke posten het huishoudbudget wordt uitgegeven om de redelijkheid van gehanteerde huurquotes te bewijzen. Wrang is het om te lezen dat wordt gerekend met de goedkoopste keuzes die het huishouden dan zou moeten maken;
- Voor ouderen is het hebben van een uitvaartverzekering een belangrijke, namelijk geruststellende zekerheid op het waardige afscheid dat zij wensen. Deze verzekering wordt niet genoemd in het rapport. Inderdaad, vanuit de systeemgedachte is het goed uitgave die hoort bij noodzakelijke bestaanszekerheid-posten. Vanuit de belevingswereld is dat wel zo;
- De kwetsbaarheid van de huurder zonder financiële reserves is groot. Als een buffer op is, ontstaat snel de dreiging van betalingsproblematiek;

Eindnoten

ⁱ www.juridischloket.nl/werk-en-inkomen/arbeidsvoorwaarden/loon-hoogte/

ⁱⁱ

In het advies van Arcade bij de Huuraanpassing 2024 is dit argument ook aangehaald (pagina 2):

Het is niet een taak van de corporatie om de inkomensproblematiek in Nederland op te lossen. Wel vindt Arcade het belangrijk met u de overtuiging te delen dat betaalbaarheid niet uitsluitend kan worden gedefinieerd in termen van woonquote of NIBUD-inkomensplaatjes. Echte mensen zijn geen percentages, plaatjes of gemiddelden.

Mensen in staat stellen om hun bijdrage aan de maatschappij te leveren en zichzelf te ontplooien, begint met bestaans- en woonzekerheid als basis. En met het inzicht dat verschillende groepen huurders, verschillende behoeften en betaalbaarheidsproblematiek ervaren.

ⁱⁱⁱ

[www.nibud.nl/nieuws/huurverhoging-sociale-huur-blijft-betaalbaar-in-2025/#:~:text=Een%20huurverhoging%20van%204%2C5,van%20Nederlandse%20woningcorporaties\)%20heeft%20uitgevoerd](http://www.nibud.nl/nieuws/huurverhoging-sociale-huur-blijft-betaalbaar-in-2025/#:~:text=Een%20huurverhoging%20van%204%2C5,van%20Nederlandse%20woningcorporaties)%20heeft%20uitgevoerd)

3.2.1 Huurquote huurverhoging

Figuur 2 geeft de huurquote weer bij een huur van 603 euro bij het sociaal minimum en de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens bij drie inkomensniveaus voor 2024. Daarnaast staan de huurquotes voor 2022, 2023 en voor 2025 weergegeven. In de bijlage staat de uitgebreide berekening.



Figuur 1: Huurquote

Plannen grotendeels haalbaar

Corporaties kunnen hun meeste plannen ook op basis van een huurverhoging van inflatie of minder uitvoeren. Zeker op de korte termijn. Als er op de langere termijn een tekort is, dan moeten corporaties samen met huurders en woningzoekenden optrekken naar de landelijke politiek om te zorgen dat er bouwsubsidies komen. De zittende huurder kan niet de gehele maatschappelijke opgave van de corporatie bekostigen.

Bron: 'Handreiking huurbeleid 2025', 20 december 2024, Woonbond, pagina 5

Bron: www.vng.nl/nieuws/nieuwbouw-sociale-woningen-loopt-achter-op-schema

vii

Bron: www.woonbond.nl/pers/corporaties-bouwen-de-helft-maar-verhogen-huren-wel-fors/

viii

Inkomensafhankelijk huurverhoging

- 4.7 De corporaties kunnen de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) door te voeren. De extra inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging komen ten goede aan investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. De uitgaven worden per corporatie inzichtelijk gemaakt als onderdeel van de begroting van de totale investeringen in de bestaande woningvoorraad in Amsterdam. De IAH wordt niet meegenomen in de huursomstijging. De verantwoording van de besteding vindt plaats in het jaarlijkse overleg van de corporatie met de eigen huurderskoepel, zoals bedoeld bij 4.9. Eind 2024 bespreken de partijen in het BO Samenwerkingsafspraken de uitvoering van afspraak 4.6 t/m 4.10.

Bron: 'Samen werken aan de Volkshuisvesting', 2024, pagina 20

ix

Inkomens Afhankelijke Huurverhoging (IAH), pagina 3 van uw bijlage 1

U maakt gebruik van de maximale wettelijk toegestane ruimte om IAH toe te passen. Daarbij geeft u aan dat u de huur afgrendelt op de maximale huurprijs of op 1099,58³/1231,52⁴ als de maximale huurprijs boven deze grenzen ligt.

Voor de hoge inkomens vindt Arcade de IAH redelijk. Voor de hoge middeninkomens niet. Deze groep bevindt zich in de situatie dat er geen keuze is. Voor een koopwoning moeten zij zoeken in een prijssegment waar nauwelijks aanbod is. Voor een huurwoning in de vrije sector geldt hetzelfde. En de huurprijssprong is te hoog⁵.

Advies 1: Redelijk vindt Arcade een huurverhoging van 5,3%, met een maximum van 50 euro, afgegrensd op 1099,58. Mochten er huurwoningen zijn die al boven deze grenzen worden verhuurd, kan een actieve huurverlaging plaatsvinden.

Bron: advies Arcade in 2024

x

Woonlasten

- 4.6 De corporaties gaan in gesprek met de eigen Amsterdamse huurderskoepel over de mogelijkheid van lastenverlichting voor de huurders. Aan deze lastenverlichting zal per corporatie nader invulling worden gegeven, bijvoorbeeld via de servicekosten, met een huurbevrozing voor mensen die financieel niet meer 'passend' wonen, het aftoppen van huurverhoging op de aftoppingsgrenzen of maatwerk wanneer mensen alsnog in de knel komen, etc. Hierbij zoeken de corporaties en hun huurderskoepels naar specifieke maatregelen om de huurders die het hardst geraakt worden door een huurverhoging te ontzien.

Bron: 'Samen werken aan de Volkshuisvesting', 2024, pagina 20

xi

www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-punten-sociale-middensector-huurder/huurverlaging-op-inkomensdaling

xii

www.ggznieuws.nl/de-impact-van-financiele-stress-en-armoede-op-mentale-gezondheid/

xiii

www.pensioenfederatie.nl/actueel/nieuws/2024/12.-december/meeste-pensioenfondsen-kunnen-pensioenen-in-2025-licht-verhogen

xiv

www.pensioenfederatie.nl/actueel/nieuws/2024/12.-december/meeste-pensioenfondsen-kunnen-pensioenen-in-2025-licht-verhogen

xv

Het 'Ravijnjaar 2026'. Zie onder meer het volgende artikel over effect op OZB:

www.binnenlandsbestuur.nl/financien/middelgrote-gemeente-meest-de-klos-na-2025

xvi

Met uitzondering van de zorgverzekering, daarbij is afsluiten en het eigen risico verplicht.