

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

Betreft: Advies 'Actualisatie huurbeleid 2024 – 2025'
Diemen, 18 juni 2025

Bijlage 1 | Resultaten huurenquête gepensioneerden Aquinohof maart 2025

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Op 7 april 2025 heeft Arcade uw adviesaanvraag ontvangen over uw voornemen tot actualisatie van uw huurbeleid 2024 -2025.

Huurbevriezing

Vanwege het nieuws over de mogelijke tweejarige Huurbevriezing, en de onzekerheid, bij het schrijven van dit advies, over hoe dit zich gaat ontwikkelen, is de volgende keuze gemaakt:

Arcade adviseert op uw voorgenomen beleid met de vooronderstelling dat uw investeringscapaciteit dezelfde blijft.

Wet Betaalbare huur

Ook rondom de Wet Betaalbare Huur zijn actuele discussies.

Arcade adviseert op basis van de aanname dat de Wet Betaalbare Huur niet aangepast wordt.

Complimenten over de opstelling van uw voorgenomen beleid

Arcade complimenteert u met de leesbaarheid van uw voorgenomen huurbeleid. Ook het opnemen van voetnoten met bronvermelding draagt bij aan de indruk dat een goed doordacht en onderzocht stuk is voorgelegd. Veel vragen zijn hierdoor voorkomen.

Kaders

U benoemt de kaders waarbinnen u huurbeleid kunt ontwikkelen¹. Dat geeft inzicht in uw beleidsruimte en daarmee ook in de adviesruimte die u Arcade geeft. Dat laat onverlet dat Arcade daar anders over kan denken en adviseren. Zeker daar waar het belang van huurders botst met door u gehanteerde kaders.

¹ Pagina 3, Hoofdstuk 3. 'Kaders'.

Huurderswaarden

Ook Arcade hanteert kaders vanuit het huurdersvertegenwoordigingsperspectief, namelijk:

- Woonzekerheid
- Thuis Zijn
- Zeggenschap van huurders

Deze drie huurderswaarden zijn van toepassing op het onderwerp van dit advies. Financiële zekerheid, in de zin van het gevoel dat het wonen en leven betaalbaar is en blijft, raakt 'Woonzekerheid' en 'Thuis (kunnen) Zijn'. En daar financieel grip op hebben raakt de huurderswaarde 'Zeggenschap van huurders'.

Een voorschot op dit advies

In het advies van Arcade op uw 'Woonbeleid'² heeft Arcade al een voorschot genomen op de advisering bij deze adviesaanvraag:

Verbreding van uw verantwoordelijkheidsdomein

Prettig is uw aandacht voor verbreding van de doelgroep waarop u zich in het Woonbeleid op richt, onder meer uw aandacht voor huisvesting van ouderen. Dat u voor andere doelgroepen, naast die van jongeren, nu beleid ontwikkelt, is nodig en Arcade waardeert uw inspanning op dit terrein.

Uw aandacht voor een verantwoord financieel beleid

Arcade is positief ten aanzien van uw beleid waarbij u de omvang van uw leningen zo laag mogelijk wilt houden. Daar staat tegenover dat u mogelijk de huur meer kunt matigen en dat de financiële ruimte voor sociale nieuwbouw groter wordt, zodra u uw leningscapaciteit meer benut. Ook zou dan uw verkoopvijver kunnen afnemen. Verder advies hierover ziet u terug in het advies over uw Huurbeleid 2025.

Adviezen

Algemeen

Pleidooi voor sociaal beleid bij vrije sector verhuur

In uw voorgenomen beleid wordt de aandacht voor huurders in de vrije sector gemist. De vrije sector wordt acht keer genoemd, twee keer wordt maatwerk gevonden, over senioren wordt vier keer gerept en gepensioneerden in de vrije sector komen niet aan bod. Dit is voor Arcade een indicatie dat er nauwelijks aandacht voor senioren in de vrije sector is. Om de volgende twee redenen is dat niet correct:

-1- Binnen de groep van huurders van vrijesectorwoningen speelt ook betalingsproblematiek. Een onderzoek heeft uitgewezen dat gemiddeld 57% van het inkomen van eenpersoonshuishoudens in een vrijesectorwoning naar de huur plus servicekosten gaat³.

Advies 1:

Neem in de tabel van pagina 11 ook aftoppingsgrenzen voor eenpersoonshuishoudens in de vrije sector op. Doe dat ook voor andere soorten huishoudsamenstellingen.

-2- Bij samenwonenden en gehuwden in een vrijesectorwoning kan ook een drastische inkomensachteruitgang ontstaan, bijvoorbeeld als één van beiden overlijdt. Voor hen is in uw beleid geen instrument opgenomen waarop een beroep gedaan kan worden.

² 250213 Advies Woonbeleid LdK 2024-2027 definitief, Pagina 2.

³ Resultaten huurenquête gepensioneerden Aquinohof maart 2025 (zie bijlage)

Advies 2:

Pas in dergelijke situaties huurbevriezing toe, pas een alleenstaandenplafond toe of verlaag de huur (tijdelijk).

Arcade mist een betaalbaarheidsvisie bij de vrije sector. Deze kan er als volgt uit zien:

Op het moment dat men een vrijesectorwoning huurt, past over het algemeen de huur bij het inkomen van dat moment. De nieuwe bewoner weet wat hij huurt en accepteert de woning zoals deze op dat moment wordt aangeboden. Vervolgens heeft de huurder te maken met jaarlijkse huurverhogingen. Aangezien deze een percentage zijn van een wat hogere huur, zijn dat fikse bedragen. De verhogingen zullen daarom, naar alle waarschijnlijkheid, geen gelijke pas houden met bijvoorbeeld de inflatie of de indexatie van pensioen of loonsverhoging. Maar nog steeds zal in eerste instantie bij reguliere huurverhogingen de betaalbaarheid bij de meeste huishoudens niet in gevaar komen. Mocht dat wel zo zijn, dan zou ook deze huurder een beroep moeten kunnen doen op maatwerk van de corporatie.

Bij jarenlang voortdurende huurverhogingen en bij een forse verandering van de inkomenssituatie zou een huurder een beroep moeten kunnen doen op de instrumenten in advies 2.

Daar komt bij dat deze groep zelden een beroep kan doen op ontheffingen van (lokale) belastingen en zelden gebruik kan maken van toeslagen of subsidies. Te voorspellen zijn aankomende stijgingen⁴ van gemeentelijke belastingen. Arcade vindt dat ook deze groep huishoudens recht heeft op de huurderswaarde 'Woonzekerheid'.

Dezelfde situaties komen ook voor bij huurders in de sociale huursector. Ook daar geldt dat pensioenen niet geïndexeerd worden en verlies van een partner of huisgenoot grote gevolgen heeft voor de inkomenspositie. Niet alle huurders van sociale huurwoningen komen in aanmerking voor huurtoeslag of andere inkomensondersteunende regelingen.

Daarom is het van belang een totaalvisie op betaalbaarheid te formuleren. Los van wat het Rijk of het NIBUD categoriseert als groepen die het zelf maar moeten kunnen redden (en daardoor geen aandacht in de vorm van regelingen of toeslagen nodig zouden hebben).

Advies 3:

Ontwikkel een integrale betaalbaarheidsvisie voor alle inkomengroepen binnen en buiten de sociale huursector.

Pagina 10, streefhuur monumenten

Wat mogelijk niet thuis hoort in een advies over de actualisatie van het Huurbeleid, maar wel belangrijk wordt gevonden, is dat er aandacht blijft voor het behoud van de monumentenkwaliteit. Er zijn mogelijkheden om subsidies aan te vragen. Het is voor Arcade niet duidelijk of u daar gebruik van maakt.

Advies 4:

Maak gebruik van subsidies voor monumentenonderhoud.

⁴ 'Eind 2025 loopt het huidige financiële systeem voor rijkssubsidies aan gemeenten af, in 2027 gaat het nieuwe systeem in. Het jaar 2026 is een overbruggingsjaar. Er ontstaat een financieel gat, een 'ravijn'. Gemeenten moeten rekening houden met een bezuiniging van gemiddeld 2,5 tot 3 miljard euro.'

Bron: www.ibestuur.nl/artikel/atabix/het-ravijnjaar-2026-impact-risicos-en-kansen-voor-gemeenten/

Pagina 15, onderbenutting van toeslagen

Uw huurbeleid voor dat deel van de onzelfstandige woningen dat in aanmerking komt voor huurtoeslag, gaat er van uit dat jongeren altijd gebruik zullen maken van de huurtoeslag. Uit recent onderzoek van het CPB (het rapport 'Onbenut Recht'⁵) blijkt dat veel huishoudens die toeslaggerechtigd zijn, daarvan geen gebruik maken.

Advies 5:

Informeer nieuwe huurders (niet alleen deze doelgroep) nog indringender over het recht op huurtoeslag.

Ook vraagt Arcade aandacht voor huurwoningen die u tegen de aftoppingsgrens aanbiedt. Servicekosten kunnen er namelijk voor zorgen dat de nieuwe huurder net buiten het recht op huurtoeslag valt. Verschillende situaties waarbij dit het geval was, zijn bij Arcade gemeld.

Advies 6:

Realiseer u dat bij nieuwe huurders het huurtoeslagrecht kan vervallen door overschrijding van de aftoppingsgrens na optelling van de servicekosten. Pas uw aanbodhuur hierop aan en maak mogelijk dat bij huurders die hier het slachtoffer van zijn, de huurprijs wordt gecorrigeerd.

Pagina 16, woningruilbeleid

Arcade vindt woningruil een belangrijk instrument om bewoners passend te laten wonen. Daar horen zo min mogelijk drempels bij. Ook zonder een 'zwaarwegend belang' zou daarom in alle gevallen een 'indeplaatsstelling' moeten plaatsvinden.

Advies 7:

Hanteer bij woningruil altijd het principe van 'indeplaatsstelling'.

Pagina 18, voorwaarden tijdelijke huurkorting

U geeft aan dat u, bij het vervallen van de duur van de tijdelijke huurkorting (maximaal drie jaar), de oorspronkelijke huurprijs weer gaat hanteren plus de wettelijk toegestane huurverhogingen gedurende de 'kortingstijd'.

Een intentie die alleen te rechtvaardigen is, als ook een volledig herstel van het oorspronkelijke huishoudinkomen heeft plaatsgevonden met terugwerkende kracht. Dit zal nooit het geval zijn. Ook zullen er huishoudens zijn die na drie jaar niet op hun oorspronkelijk gezamenlijk huishoudinkomenniveau zijn.

Advies 8:

Arcade adviseert om bij herstel van inkomen een passend gewenningsregime te hanteren en bij huishoudens die nog steeds een laag inkomen hebben, opnieuw een passendheidstoets in te stellen.

⁵ www.cpb.nl/onbenut-recht-het-niet-gebruik-van-huur-en-zorgtoeslag-en-het-kindgebonden-budget#

Positief is:

- Uw aandacht voor de huisvesting van andere doelgroepen dan uitsluitend jongeren en woonstarters.

Buurtten worden verrijkt door een diverse samenstelling. Dit hangt samen met uw voornemen om binnen het aanbod per doelgroep het aanbod voor de primaire en secundaire inkomensgroepen in het reguliere bezit in de verhouding 50/50 aan te bieden⁶.

Dit draagt bij aan het streven naar een ongedeelde stad, 'het gevoel van *'Thuis Zijn'* bij diverse doelgroepen.

Het afwijken daarvan op complexniveau, als leefbaarheidsproblematiek daarmee voorkomen of bestreden kan worden, is toelaatbaar. Arcade gaat er van uit dat een zorgvuldige overweging vooraf gaat aan een dergelijk besluit.

- De koppeling van financieel passend en passendheid van het woningtype bij de doelgroep.

Financieel passend

U bent voornemens sociale huurwoningen te blijven aanbieden met een huurprijs gelijk aan 100% van de maximale huurprijs voor de sociale sector. Zo kunt u uw aftoppingsbeleid financieren. Arcade hecht groot belang aan het kunnen bieden aan de huurders van een zekerheid dat huren niet stijgen boven dat wat voor de huurder betaalbaar is. Dit bevordert de *'Woonzekerheid'*. Over de norm, de hoogte van de aftoppingsgrens, kan Arcade met Lieven de Key van mening verschillen.

Woningtype-passend

Op pagina 16 geeft u aan welke doelen u nastreeft bij het toepassen van een subject-gerichte streefhuur⁷. Bij een subject gerichte streefhuur kijkt u niet alleen naar de 'platte' toegestane huurprijs van de woning, maar streeft u andere doelen na, waardoor de aanbodhuur wordt beïnvloed. Ook geeft u een aantal andere situaties aan waarin afgeweken kan worden van een objectgerichte bepaling van de aanbodhuur. Met uitzondering van uw beleid ten aanzien van woningruil, beoordeelt Arcade deze uitzonderingen als positief.

⁶ Op pagina 8 geeft u aan dat deze verhouding geldt voor het reguliere bezit en dat u op totaalniveau op een verhouding 70/30 uitkomt. Dit komt vanwege de omvang van uw studenten-doelgroep. En verwijst naar de afspraak in de prestatieafspraken. Op pagina 11 volgt een wat uitgebreidere verklaring: de studentenwoningen, de tijdelijke woningen en eenheden kleiner dan 20 m² gebruiksoppervlakte zijn bij de 50-50 verdeling niet meegenomen. Deze hebben uitsluitend een huur passend voor de primaire doelgroep en kunnen daardoor niet aan de secundaire doelgroep toegewezen worden.

⁷

Huurders die tot de primaire inkomensgroep behoren, krijgen een huur ter hoogte van de huurtoeslaggrens (lage aftoppingsgrens voor 1/2 persoonshuishoudens, hoge aftoppingsgrens voor 3+ persoonshuishoudens). Huurders die tot de secundaire inkomensgroep behoren krijgen een huur ter hoogte van maximaal de socialehuurgrens. Lieven de Key zet deze subject-gerichte streefhuren in om:

1. Bijzondere doelgroepen met een verschillend inkomen een gelijke kans te geven op de weinige passende woningen die vrijkomen;
2. Doorstroming²¹ naar een geschikte woning te bevorderen, bijvoorbeeld in het kader van gemeentelijke (verhuis)regelingen;
3. Mindervaliden te huisvesten in rolstoelgeschikte woningen;
4. Lieven de Key werkt ook met een op het huishouden aangepaste streefhuur in het geval van coöptatiepanden met voorrang voor senioren.

Bron: Bijlage 1 Notitie Huurbeleid dd 20250326 (definitief)

- Uw intentie om actief bij te sturen binnen stadsdelen waarvoor de afspraak geldt dat minimaal 70% primair moet worden toegewezen.
U onttrekt zich daarbij niet aan de verantwoordelijkheid om dit te verwezenlijken op basis van uw deels categoriale status van jongeren-huisvester

Met vriendelijke groet,

Helmie Bijleveld

Berkenplein 100
1112 CM Diemen

M 06 247 64 004

E helmiebijleveld@hvarcade.nl

W www.hvarcade.nl