



Woonstichting 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 2023

Diemen, 8 maart 2023

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Hartelijk dank voor uw brief en adviesaanvraag van 25 januari 2023 met daarin het voorgenomen besluit voor huurverhoging per 1 juli 2023. Huurdersvereniging Arcade heeft kennisgenomen van uw voorstel voor de huurverhogingen. In februari heeft een werkgroep van leden en bestuursleden van Arcade uw brief besproken. Dit leverde een aantal vragen op, die wij per e-mail aan Lieven de Key hebben gesteld. Wij hebben op woensdag 22 februari een reactie op onze vragen mogen ontvangen. Vervolgens is een conceptadvies opgesteld en is de werkgroep opnieuw bijeengekomen om dit te bespreken. Onderstaande beoordeling van en adviezen op uw voorgenomen besluit is het eindresultaat. Onze opmerkingen en adviezen zijn per onderwerp ingedeeld.

Het kader en doelstellingen van de huuraanpassing 2023

Lieven de Key geeft aan de gemiddelde huursom van 2,6% volledig te willen benutten. De gevraagde huurverhoging voor de verschillende categorieën huurders zijn daarop gebaseerd. Arcade zet vraagtekens bij dit uitgangspunt en is van mening dat het benutten van de huursom geen doel op zich zou moeten zijn, maar een grens. Het gevolg van het uitgangspunt, zoals Lieven de Key dat hanteert, is dat veel huurders, ook die met een inkomen onder de grens voor sociale huur, een huurverhoging krijgen van 3,1%. De verhoging met 3,1% dient ervoor om de huurverlaging of beperkte huurverhoging van anderen te kunnen uitmiddelen op 2,6%. Arcade mist een onderbouwing van de noodzaak voor het volledig benutten van de door de overheid geboden ruimte, anders dan de standaardmotivatie dat het nodig is voor goed onderhoud en beheer. Arcade ziet dat belang, maar weet anderzijds ook dat Lieven de Key er financieel goed voorstaat en haar leningen aan het afbouwen is. Daar komt de afschaffing van de verhuurdersheffing vanaf dit jaar nog bij.

Arcade meent dat 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 enorme stijging van de woonlasten voor huurders, met name vanwege de stijgende energielasten in het afgelopen jaar en de aantasting van de koopkracht door de inflatie, is dit het juiste moment om daarop in te zetten en de huurders tegemoet te komen.

Arcade is daarom van mening dat een maximale huurverhoging van 2,6% een veel redelijker uitgangspunt is.

Het voorgenomen besluit voor 2023

Inkomensafhankelijke huuraanpassing

Arcade is van mening dat ook aan de bestedingsruimte van de hoge en middeninkomens grenzen zitten. Hier zouden verschillende aftoppingsgrenzen van de middenhuur, passend bij de inkomens, de huurders die met hun huur net over de grens van 35% (Nibudnorm) van hun inkomen zitten, kunnen helpen. Arcade mist een visie op de ontwikkeling op lange termijn van de inkomensafhankelijke huurverhoging en wanneer de huren door deze verhogingen een grens hebben bereikt.

Passende inkomens in de gereguleerde sector

Arcade ziet in het huurverhogingsvoorstel niet terug dat voor alle huurders met een passend inkomen de huur wordt afgetopt op de liberalisatiegrens van 808,06 euro. Als door de huurverhoging van 2,3% de huur boven de 808,06 komt, adviseert Arcade het percentage te verlagen tot de liberalisatiegrens wordt bereikt.

Onzelfstandige eenheden

Arcade is het niet eens met het generieke percentage huurverhoging van 3,1 % voor alle onzelfstandige eenheden. Lieven de Key stelt dat dit toegestaan is vanuit het rijksbeleid voor de huurverhoging. Arcade meent dat dit voornemen geen recht doet aan de samenstelling en inkomenspositie van veel huurders van onzelfstandige eenheden. Vaak zijn dit werkende jongeren of studenten met een relatief laag inkomen. Een maximale huurverhoging van 2,6% is niet meer dan redelijk.

Arcade is van mening dat ook voor huurders van een onzelfstandige woonruimte met een individuele huurovereenkomst een mogelijkheid moet worden geboden om huurverlaging aan te vragen, bijvoorbeeld als het inkomen onder de 120% van het minimum ligt en de huur van hun kamer/woning boven de 575 euro ligt.

VrijeseCTORwoningen

Arcade is in het afgelopen jaar door huurders van woningen in de vrije sector benaderd over het huurverhogingsbeleid voor de vrije sector in de afgelopen jaren.

Deze huurders signaleren dat door de opeenvolgende forse huurstijgingen de huren naar een niveau zijn gestegen, die voor de zittende huurders niet meer op te brengen zijn. Daardoor hebben sommige huurders zeer tegen hun zin er al voor gekozen te verhuizen, voordat zij in ernstige financiële problemen zouden komen. Veel van deze huurders begonnen jaren geleden met een aanvangshuur van rond de 900 euro, maar zitten daar inmiddels honderden euro's boven.

Arcade denkt dat het noodzakelijk is om de huurders van vrijeseCTORwoningen, wat huurprijs betreft, aan te laten sluiten op de middenhuurgrens. De huur van nieuwe huurders met een middeninkomen wordt immers afgetopt op de grens van 1131,28 euro. Trouwe huurders met een middeninkomen zouden hier ook aanspraak op moeten kunnen maken.

Daarom adviseert Arcade Lieven de Key om de huren van vrijeseCTORwoningen met huurders die een aantoonbaar middeninkomen hebben, af te toppen op de grens voor middenhuur van 1131,28 euro.

Gepensioneerden in de vrijesectorwoningen

Een bijzondere positie nemen de gepensioneerden in de vrije sector in. Hun inkomens zijn sinds 2008 niet meegestegen met de inflatie en huurstijgingen, hetgeen heeft geleid tot een gemiddeld koopkrachtverlies van 20%. In de periode 2008-2021 bedroeg de cumulatieve huurverhoging ruim 42%, terwijl de inflatie in dezelfde periode 'slechts' ruim 28% bedroeg. Ook met voor inflatie geïndexeerde pensioenen zou dus door de huurverhogingen in de afgelopen jaren een fors koopkrachtverlies zijn opgetreden.

Zo hebben bewoners van seniorencomplexen gekozen voor een seniorenwoning in de veronderstelling dat dit hun laatste woning zou worden. Zij voelen zich in toenemende mate onzeker of het op lange termijn mogelijk is om de huur te betalen, omdat er geen grens lijkt te zitten aan de stijging van de huren. Zij zien geen visie van Lieven de Key of er een grens zit aan de huurprijs en welke grens dat zou kunnen zijn.

De door het Nibud gehanteerde norm dat 35% van het maandelijkse inkomen besteed kan worden aan huur, is voor velen al niet meer haalbaar. Met de huurprijzen van nu zouden de huidige bewoners al niet eens meer in aanmerking kunnen komen voor een vrijesectorwoning, gelet op de norm die Lieven de Key en Lieven de Stad hanteren voor nieuwe vrijesectorhuurders.

Arcade is van mening dat Lieven de Key vanuit haar sociale doelstelling haar verantwoordelijkheid hoort te nemen voor de woonzekerheid van deze huurders. Ouderen horen ook thuis in Amsterdam. Daarom is Arcade van mening dat Lieven de Key een verantwoordelijkheid heeft voor het bieden van woonzekerheid door betaalbare woningen aan te bieden, want daar is het in de 19^e eeuw per slot van rekening allemaal mee begonnen.

Arcade adviseert daarom voor de gepensioneerden met een huur boven de grens van 1131,28 euro geen huurverhoging te rekenen. De grens van de door de overheid vastgestelde middenhuur en de Nibud-norm van 35% zijn daarbij het uitgangspunt.

Wij vinden het daarnaast gewenst dat Lieven de Key, in overleg met de belanghebbende huurders, een langetermijnvisie en beleid gaat ontwikkelen over het huurprijsbeleid voor haar vrijesectorhuurders.

Matiging 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, is dit een groot en acuut probleem. Zij gebruiken altijd al meer energie en betalen daarvoor de prijs, maar door de hogere energieprijzen worden ze nu financieel extra hard geraakt.

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

Concreet adviseert Arcade om de huurders van woningen met een energielabel G geen huurverhoging aan te zeggen, huurders van woningen met een label F een maximale huurverhoging van 1% en huurders van woningen met een E-label een huurverhoging van maximaal 2% te rekenen.

Bovengenoemd huurbeleid draagt bij aan directe verbetering van de betaalbaarheid voor deze huurders en motiveert Lieven de Key om snel een verbeterplan te maken voor verduurzaming.

Communicatie

Arcade is van mening dat de voorgestelde overgang naar aanzegging van de huurverhoging per e-mail als standaard te snel gaat. Arcade denkt te weten dat van veel huurders die hun e-mailadres hebben opgegeven bij aanvang van de huurovereenkomst, het adres inmiddels is verouderd, maar nog wel bestaand, waardoor huurders de aanzegging van de huurverhoging mis zullen lopen. Uit antwoorden op onze vragen blijkt dat de papieren huurkrant positief wordt beoordeeld, maar dat er dit jaar geen papieren huurkrant komt. Het belang van een correcte huurbetaling en de mogelijkheid voor huurders om bezwaar te maken vóór 1 juli wegen wat Arcade betreft op tegen de papierbesparing, die Lieven de Key als overweging aanvoert.

Arcade adviseert om alle huurders per e-mail te benaderen en aan te laten geven of zij de aanzegging van de huurverhoging (voortaan) per e-mail willen ontvangen. Alleen diegenen die hier bevestigend op antwoorden, kan de huurverhoging per e-mail aangezegd worden; de overige huurders dienen wat Arcade betreft schriftelijk geïnformeerd te worden.

Arcade geeft u het advies om bij de aanzegging van de huurverhoging een puntentelling voor alle huurders bij te voegen, gebaseerd op de nieuwste systematiek van woningwaardering.

Conclusie

Samenvattend heeft Arcade de volgende adviezen en voorstellen:

Advies en voorstel 1: Een maximale huurverhoging van 2,6% als uitgangspunt voor alle huurders.

Advies en voorstel 2: Het ontwikkelen van een lange termijn visie op inkomensafhankelijke huurverhogingen en grenzen aan de huurstijgingen.

Advies en voorstel 3: Voor de categorie met een huurverhoging van 2,3%; als de huur daarmee boven de 808,06 komt, adviseert Arcade het percentage te verlagen en af te toppen op de liberalisatiegrens.

Advies en voorstel 4: Een maximale huurverhoging van 2,6% voor onzelfstandige woningen.

Advies en voorstel 5: De mogelijkheid voor huurders van onzelfstandige woonruimte om huurverlaging aan te vragen, op dezelfde basis als huurders van zelfstandige woningen.

Advies en voorstel 6: Arcade adviseert Lieven de Key om de huur, bij vrijesectorwoningen met huurders met een middeninkomen, af te toppen op 1131,28 euro.

Advies en voorstel 7: Arcade adviseert geen huurverhoging te rekenen voor gepensioneerden met een huur boven de grens van 1131,28 euro.

Advies en voorstel 8: Arcade adviseert Lieven de Key een langetermijnvisie te ontwikkelen op het huurprijsbeleid voor haar vrijesectorhuurders.

Advies en voorstel 9: Arcade adviseert geen huurverhoging voor huurders van woningen met een energielabel G, maximaal 1% voor woningen met F-label en maximaal 2% met een E-label.

Advies en voorstel 10: Arcade adviseert om huurders per e-mail te benaderen en aan te laten geven of zij de aanzegging van de huurverhoging (voortaan) alleen per e-mail willen ontvangen. De huurders die hier niet bevestigend op reageren dienen schriftelijk geïnformeerd te worden.

Advies en voorstel 11: Arcade adviseert om bij de aanzegging van de huurverhoging een puntentelling voor alle huurders bij te voegen, gebaseerd op de nieuwste systematiek van woningwaardering.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Arcade,
Helmie Bijleveld