



Aan: Directie Beveland Wonen  
Adres: Livingstoneweg 11  
4462 GL Goes

Datum: 12 maart 2024  
Betreft: Negatief advies huuraanpassing 2024  
Ref.nr.: 2024/034

Geachte directieleden,

Beveland wonen heeft de huurdersvereniging De Bevelanden gevraagd advies uit te brengen betreffende de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2024. In de memo Adviesaanvraag Huuraanpassing 2024 schrijft u dat u ons graag wil betrekken bij de besluitvorming over de huuraanpassing. De huurdersvereniging heeft in eerdere gesprekken haar uitgangspunten kenbaar gemaakt ten aanzien van deze jaarlijkse huurverhoging.

- Hoge energieprijzen en inflatie.
- Geen huurverhoging voor de woningen met de laagste energie labels. (Woningen met een E-, F- of G-label) tot het energielabel aangepakt is.
- Huurverlaging voor huurders die nog niet eerder een huurverlaging hebben gekregen.
- Huuraanpassing van maximaal 3,2% voor de overige huurders (Woningen met een A-, B-, C- of D-label).

De woningbouwcorporatie wil gebruik maken van de maximale ruimte die de overheid geeft. Wij adviseren dit niet te doen. De verhoogde huurtoeslag die mensen krijgen zou de huurders extra financiële ruimte moeten geven. Beveland wonen ziet dit als extra ruimte om deze huurders de maximale huurverhoging te geven.

### **Hoge energieprijzen en inflatie**

Net als vorig jaar zien wij nog steeds dat, naast de hoge kosten van levensonderhoud, de huidige energieprijzen flinke consequenties heeft voor met name huurders die een laag inkomen hebben. De inkomens van deze groep worden wellicht wat verhoogd, maar hierdoor worden de uitgaven voor o.a. de levensmiddelen, zorgpremie en overige posten niet gecompenseerd. Juist een stapeling van deze lasten zorgen ervoor dat het betalingsrisico erg

Kantooradres: Livingstoneweg 7, 4462GL Goes  
Telefoon: 0113-252054 E-mail: [info@dehvdb.nl](mailto:info@dehvdb.nl)  
IBAN-bankrekening: NL 79 INGB 0000 270974

Ingeschreven in het handelsregister te Middelburg onder nr. 40311380

groot wordt. Dit hoeft niet direct zichtbaar te worden in huurachterstanden, maar zorgt er wel voor dat het voor deze mensen heel moeilijk wordt een forse huurverhoging nog te kunnen betalen. Naast deze groep worden de huurders met een middeninkomen steeds vaker geraakt door de hoge woonlasten mede veroorzaakt door de kosten van energie. Vooral de mensen die niet in aanmerking komen voor toeslagen.

### **Woningen met een E-, F- of G-label**

Wij adviseren voor woningen met een E-, F- of G-label geen huurverhoging te vragen. Deze huishoudens worden momenteel extra getroffen door hoge energiekosten. Dat Beveland Wonen voornemens is deze woningen te verduurzamen in de toekomst neemt niet weg dat deze mensen nu nog wel onevenredig hoge kosten hebben in verhouding tot huishoudens die in een energiezuinigere woning wonen. Deze mensen verdienen het gecompenseerd te worden voor de hogere lasten en het mindere wooncomfort.

### **Huurverlaging**

De huurders die nog geen eenmalige huurverlaging hebben ontvangen kunnen tot uiterlijk 30 december 2024 een verzoek tot huurverlaging indienen mits ze aan de voorwaarden voldoen. Wij adviseren dat de mensen die in 2023 een eenmalige huurverlaging kregen dit jaar een huurverhoging krijgen van maximaal 0,5% om te voorkomen dat er een verschil ontstaat tussen huurders die in maart 2023 al een lager inkomen hadden en huurders die pas in 2024 met een inkomensdaling te maken kregen.

### **Huuraanpassing van maximaal 3,2%**

Huurtoeslag dient als extra financiële armslag voor de huurder, met een gemiddelde huurstijging van 4,56% en een maximale huurstijging van 5,3% wordt onvoldoende rekening gehouden met alle huurders. Een huuraanpassing van 3,2% vinden wij in deze tijd het absolute maximum.

### **Conclusie**

Dat Beveland Wonen voor grote opgaven staat, realiseren wij ons terdege. Toch acht huurdersvereniging De Bevelanden het kiezen voor een zeer gematigd huurbeleid het juiste beleid voor de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2024. Huurdersvereniging De Bevelanden pleit er dan ook voor om niet de maximale huurverhoging toe te passen maar deze vast te stellen op maximaal 3,2%.

Namens het bestuur,  
Met vriendelijke groet,

Sjaak de Fouw, voorzitter huurdersvereniging De Bevelanden

Kantooradres: Livingstoneweg 7, 4462GL Goes  
Telefoon: 0113-252054 E-mail: [info@dehvdb.nl](mailto:info@dehvdb.nl)  
IBAN-bankrekening: NL 79 INGB 0000 270974

Ingeschreven in het handelsregister te Middelburg onder nr. 40311380