



Woonstichting De Key
T.a.v. de heer L. Bobbe, algemeen directeur-bestuurder
Hoogte Kadijk 179
1018BK Amsterdam

Huurderskoepel
Arcade

Berkenplein 100
1112 CM Diemen

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

Diemen, 20 maart 2019
Betreft: Advies Arcade huurverhoging 2019

Geachte heer Bobbe,

Dank voor uw huurverhogingsvoorstel van 6 februari 2019 en dat u daarmee Arcade in de gelegenheid stelt tot een advies daarover. Ons advies start met een reactie op de stellingname van De Key dat het noodzakelijk is om vast te houden aan het huidige huurbeleid (§1). Vervolgens zullen wij ingaan op het feit dat de minister, de Woonbond en Aedes oproepen om zoveel mogelijk het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond te volgen (§2). In §3 zullen wij op de afzonderlijke delen van uw voorstel reageren. Daarbij volgen we de opbouw van uw brief. In de §4 -§8 komen achtereenvolgens de onderwerpen achterstallig onderhoud, betaalbaarheid, de bijsluiters, de geschillenregeling en de doorwerking van uw huurbeleid voor huurders van Lieven de Stad aan de orde. We sluiten af met een conclusie en een verzoek (§9).

1. Noodzakelijkheid huidig huurbeleid De Key vanwege financiële continuïteit

U schrijft in uw brief van 6 februari 2019 dat vanwege de grote opgaven waar De Key voor staat en de hoge bijdragen aan verhuurderheffing en belastingen die De Key moet betalen, er geen ruimte is om Arcade tegemoet te komen in haar advies om de huurverhoging voor 2019 te matigen. U stelt dat De Key genoodzaakt is vast te houden aan het huidige huurbeleid.

Deze stellingname wordt niet onderbouwd door cijfers en is daardoor voor Arcade niet te controleren. Arcade heeft dit jaar niet de prospectieve informatie (dPi) van De Key ontvangen. Volgens wet- en regelgeving was u verplicht deze informatie uiterlijk op 15 december 2018 aan te leveren bij SBR-wonen. Volgens dezelfde wet- en regelgeving bent u verplicht tegelijkertijd de gemeente(n) en Arcade de dPi toe te sturen.

In voorgaande jaren is Arcade begin februari geïnformeerd. Arcade kreeg in 2017 en 2018 een geprint uittreksel en niet de volledige dPi.

Om een oordeel te kunnen vellen over de voorgestelde huurverhoging, zijn wij afhankelijk van de instrumenten die beschikbaar zijn en gewaarborgd worden door wet- en regelgeving en de informatie die De Key ons dientengevolge verplicht moet verstrekken. Daartoe is het van wezenlijk belang dat de dPi door De Key uit eigener beweging, op een tijdig moment,

volledig (geen uittreksel) en op dezelfde wijze als aan SBR-Wonen (excel-format) aan Arcade wordt verstrekt.

Tijdens het regulier overleg van 20 februari jl. heeft u een actualiteit over de financiële ratio's van De Key geagendeerd, waarbij u uw visie op die ratio's met ons heeft gedeeld. Ter ondersteuning van uw betoog heeft u sheets met door u geselecteerde informatie uitgedeeld. Arcade heeft de juistheid of onjuistheid daarvan niet kunnen vaststellen aangezien het hier een onaangekondigd onderdeel van de vergadering betrof. Wij hebben ons niet kunnen voorbereiden en/of deskundigheid kunnen inhuren om een en ander te duiden. U heeft tijdens uw betoog slechts iets over de ratio's van de Daeb tak verteld, de administratieve niet-Daeb tak en Lieven de Stad zijn daarbij buiten beeld gebleven.

Arcade heeft tijdens een eerder regulier overleg (2017/2018) gevraagd om de transparantietool van Aedes in te zetten om zicht op de financiën te krijgen. Volgens u was zo'n knoppensessie niet mogelijk omdat die transparantietool alleen voor kleinere woningcorporaties beschikbaar zou zijn. Het is ons gebleken dat de Aedes transparantietool voor grote corporaties is ondergebracht bij Ortec.

De Autoriteit Woningcorporaties heeft in haar Integrale Oordeelsbrief 2017-2018 van 27 juni 2018 geoordeeld dat de financiële positie van De Key aanmerkelijk is verbeterd: *“De vermogens- en liquiditeitsratio's voor zowel de Daeb als voor niet-Daeb tak zijn inmiddels ruim boven de normen zoals door het Aw en het WSW gehanteerd”*.

Arcade is van oordeel dat waar De Key de voorgestelde huurverhoging als noodzakelijk presenteert, De Key in gebreke is gebleven met een onderbouwing van die noodzakelijkheid. Verder is Arcade voorsnog van oordeel dat de huurverhoging veeleer wordt ingegeven door de keuzes en het beleid van De Key zelf. Wij worden daarin gesteund door de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) van 2018 die aangaf aan dat er ook ruimte is voor huurmatiging bij De Key.

Advies 1: Arcade is van mening dat De Key de gemiddelde huurverhoging moet beperken tot de inflatie.

2. Sociaal huurakkoord – oproep minister voor 2019

Arcade voelt zich eveneens gesteund in haar opvatting over huurmatiging door de circulaire van de minister waarin zij de corporaties oproept om ook dit jaar al uitvoering te geven aan het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de woonbond.

De minister schrijft in haar circulaire: *“Gelet op het belang van de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord voor de betaalbaarheid, verdient het aanbeveling dat corporaties in 2019 vooruitlopend op wetswijziging een huurprijzbeleid voeren dat deze afspraken zoveel*

mogelijk gestand doet. Zo staat het hen vrij om hun gemiddelde huurverhoging in 2019 in lijn met het Sociaal Huurakkoord te beperken tot inflatieniveau.”

Afspraken sociaal huurakkoord Aedes _ Woonbond:

- *“Aedes en de Woonbond spreken in het belang van het verbeteren van de betaalbaarheid een huursomontwikkeling af van maximaal inflatie.”*
- *“Aedes en de Woonbond hechten groot belang aan het adresseren van zowel de betaalbaarheid én de beschikbaarheid. Om die reden vinden zij het verdedigbaar dat, waar de toegestane huursomontwikkeling leidt tot een te impactvolle beperking van de investeringscapaciteit voor de benodigde investeringen in beschikbaarheid of herstructurering, er een bandbreedte van 1 procent boven de maximale huursomontwikkeling wordt toegestaan. Dit doet zich vooral voor in enkele stedelijke regio’s en waar corporaties nu al een beperkte investeringscapaciteit hebben. Het eventueel benutten van deze extra bandbreedte zal gemotiveerd moeten worden en – na een afweging van belangen (betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid) die lokaal wordt gemaakt - worden vastgelegd in de gezamenlijke afspraken met huurdersvertegenwoordigers en - als nodig/relevant - gemeenten.”*

Met andere woorden, de minister roept op om al in 2019 de afspraken zoveel mogelijk gestand te doen en de gemiddelde huurverhoging te beperken tot inflatieniveau. De Woonbond en Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties waar De Key lid van is, hebben dezelfde oproep gedaan. Volgens het huurakkoord kan tot 1 procent boven de maximale huurverhoging worden toegestaan op voorwaarde dat het eventueel benutten van de bandbreedte gemotiveerd wordt en dat na afweging van belangen hierover gezamenlijke afspraken wordt gemaakt met de huurdersorganisatie en zo nodig de gemeente en dat die afspraken worden vastgelegd.

Zoals onder §1 al door Arcade gesteld, heeft De Key onvoldoende de noodzaak van een hogere gemiddelde huurverhoging dan inflatievolgend gemotiveerd.

Arcade constateert dat De Key de oproep van de minister om al in 2019 in lijn van het huurakkoord te handelen, niet opvolgt.

Advies 2: Arcade voelt zich gesteund in haar opvatting door de oproep van minister Ollongren, van de Woonbond en van Aedes om het sociaal huurakkoord te volgen. Arcade blijft van mening dat De Key de gemiddelde huurverhoging moet beperken tot de inflatie (zie ook advies §1).

3. Onderdelen Huurverhogingsvoorstel De Key van 6 februari 2019

3.1 Voorstel verdeling van de huurverhoging voor gereguleerde contracten in Amsterdam en Diemen

- *3.1.1 Tijdelijke huur*

Advies 3.1.1: Arcade heeft geen bezwaar tegen een huurverhoging van 1.6% voor tijdelijke huurcontracten

- *3.1.2 Aftoppingsgrenzen* – Arcade kiest voor een koppeling aan de tweede huurtoeslaggrens binnen het kader van ons algemene advies dat de gemiddelde huurverhoging beperkt wordt tot inflatie.

Advies 3.1.2: Arcade kiest binnen de haar gestelde grenzen voor de tweede aftoppingsgrens om zodoende voor meer huurders de huurverhoging te beperken.

3.2 Voorstel verdeling van de huurverhoging voor reguliere zelfstandige sociale huurwoningen in Zandvoort

Voor wat betreft Zandvoort stelt De Key twee percentages voor, nl. 1.6% en 3.0%. Omdat Arcade een inflatievolgende huurverhoging adviseert, is het advies om voor alle Zandvoortse huurders een inflatievolgende huurverhoging voor te stellen.

Advies 3.2: Arcade is van mening dat De Key de huurverhoging voor alle Zandvoortse huurders (zowel de sociale als vrije sector huurders) moet beperken tot inflatie.

3.3 Advies bij twee aanpassingen voor 2019 op het vastgesteld beleid

- *3.3.1 Niet aftoppen op liberalisatiegrens*

De techniek van de verhuurderheffing brengt met zich mee dat De Key een financieel voordeel kan behalen door huren door de liberalisatiegrens te laten schieten. Echter, het gevolg is dat De Key de huurders die het aangaan, in financiële problemen kan brengen die zij zonder die huurverhoging niet gehad zouden hebben.

De Key is niet op de hoogte van de financiële positie van haar individuele huurders en van het feit of zij al dan niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Arcade vindt dat de privacy van huurders waaronder inkomensgegevens zoveel als mogelijk gewaarborgd dienen te worden en wil haar huurders daarin beschermen.

De huurder die in problemen komt als gevolg van het door de liberalisatiegrens schieten van zijn huur, moet zelf in actie komen richting De Key om de gevolgen ongedaan te krijgen. Er kunnen huurders tussen zitten die daar om welke reden dan ook niet toe in staat zijn. .

Arcade is dus vanwege privacy redenen en vanwege het feit dat de betreffende huurder in een positie wordt gebracht waarvan De Key zelf ook niet wil dat hij daarin terecht komt, sterk op tegen.

Advies 3.3.1 De huurverhoging moet worden afgetoet op de huurliberalisatiegrens

- *3.3.2 Huurverhoging van de vrije sectorhuurwoningen is gelijk aan het hogere percentage voor gereguleerde sociale woningen.* – Arcade is van mening dat vrije sectorhuurwoningen een inflatievolgende huurverhoging van 1.6% zouden moeten krijgen. Sinds de Daeb/niet-Daeb vastgoedscheiding zijn de vrije sectorhuurwoningen ondergebracht in de administratieve niet-Daeb tak van de Toegelaten Instelling dan wel Lieven de Stad bv. Verleden jaar waren de ratio's van beide niet-Daeb takken prima op orde en de vooruitzichten waren uitstekend. Bovendien mag verondersteld worden dat ten tijde van het afsluiten van de huurcontracten, de huren marktconform waren. De Key heeft al jaren het beleid dat de huren in de vrije sector meelopen met het hoogste percentage in de sociale sector. Dit is voor veel huurders uiteindelijk niet meer op te brengen met als gevolg dat zij hun huizen uitgedreven worden. Een betaalbaar alternatief zal voor vele vrije sector huurders niet voorhanden zijn.

Advies 3.3.2: Arcade is van mening dat de huurders van alle vrije sector huurwoningen (Amsterdam, Diemen en Zandvoort) een inflatievolgende huurverhoging moeten krijgen.

3.4 Bijlage brief De Key 6 februari:

- *3.4.1. Inkomensafhankelijke huurverhoging* - Arcade is geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Voor deze groep huurders zijn nauwelijks tot geen alternatieven beschikbaar, dus wordt het doel voorbij geschoten. Er wordt te weinig rekening gehouden met terugval van inkomen waardoor huurders op enig moment in de knel kunnen komen.

Advies 3.4.1: Arcade is van mening dat De Key geen gebruik moet maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

- *3.4.2 Onzelfstandige woningen*

Advies 3.4.2.: Arcade is van mening dat De Key de huren van huurders van onzelfstandige woningen moet beperken tot inflatie.

- *3.4.3 Collectieve huurcontracten voor woningen of kamers* – Arcade ziet geen reden om huurders met collectieve contracten anders te behandelen dan andere huurders van De Key. In potentie worden deze huurders uit hun woningen gedreven indien zij jaarlijks de maximum toegestane huurverhoging krijgen. Arcade is van mening dat dit een ongewenste ontwikkeling is. Omdat voor collectieve contracten niet gedifferentieerd kan worden, adviseert Arcade in lijn met ons algemene advies tot een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging.

Advies 3.4.3: Arcade is van mening dat De Key de huren van huurders met collectieve contracten moet beperken tot inflatie.

4. Achterstallig onderhoud

Arcade is van mening dat voor complexen waar significant achterstallig onderhoud is geconstateerd, de huurders ervan geen huurverhoging meer zouden moeten krijgen totdat het achterstallig onderhoud is verholpen. Op dit moment zijn bij Arcade twee van dergelijke complexen bekend, namelijk De Punt in de Vogelbuurt in Noord en Tasmanstraat/Nova Zemblastraat. Mogelijk zijn er meer van dergelijke complexen.

Arcade constateert dat in die gevallen sprake is van gebrekkige dienstverlening van De Key waardoor het woongenot van de huurders wordt aangetast. De Key zou de hand in eigen boezem moeten steken en dientengevolge huurverhogingen voor de huurders die het aangaat, achterwege moeten laten. Zo'n huurbewrijsing zou een stimulans voor De Key moeten zijn om met voorrang bij deze complexen het achterstallig onderhoud weg te werken en liefst tegelijkertijd verbeteringen aan te brengen.

In de 'Integrale oordeelbrief 2017-2018 van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw)' wordt geconstateerd dat *"de investeringen in woningverbetering soms achterblijven en voor wat betreft de verduurzaming nog relatief bescheiden zijn"*. Arcade voelt zich hierdoor gesteund in haar standpunt inzake achterstallig onderhoud.

Advies 4: Arcade is van mening dat voor complexen waar significant achterstallig onderhoud is geconstateerd, De Key af moet zien van een huurverhoging totdat het achterstallig onderhoud is verholpen.

5. Betaalbaarheid – huurders in de knel

Arcade heeft in het verleden meerdere malen aandacht gevraagd voor huurders die financieel in de knel zijn gekomen of dreigen te komen door de jarenlange huurverhogingen. Wij zijn van mening dat het matigen van de jaarlijkse huurverhoging op de lange termijn huurders het beste beschermt tegen betaalbaarheidsproblemen. Corporaties gebruiken de huurverhoging als instrument om doorstroming in de woningvoorraad te bevorderen.

Huurders hebben in deze overspannen woningmarkt namelijk weinig alternatieven om te verhuizen.

Advies 5: Arcade is van mening dat De Key de gemiddelde huurverhoging moet beperken tot de inflatie (zie ook §1 en §2).

6. Bijsluiter – informatiebrochure

Arcade is van mening dat De Key bij de aankondiging van de huurverhoging een eigen bijsluiter over het door haar gevoerde huurverhogingsbeleid moet meesturen, zodat de huurder kan controleren of de huurverhoging al dan niet terecht is gezien het gevoerde beleid van De Key.

Tevens zou in zo'n bijsluiter aangegeven moeten worden onder welke omstandigheden en op welke manier huurders zich kunnen wenden tot De Key indien zij problemen ondervinden ten aanzien van de betaalbaarheid van hun woning. De Key zou ook de regels over het Amsterdamse woonlastenakkoord mee kunnen sturen.

Arcade heeft ten aanzien van de bijsluiter ook in de twee voorgaande jaren geadviseerd om informatie over mogelijke knelpunten bij betaalbaarheid op te nemen. Dat advies is toen niet door De Key opgevolgd.

Advies 6: De Key maakt een bijsluiter met de hierboven genoemde informatie en stuurt die mee met het huurverhogingsvoorstel.

7. Geschillenregeling

Huurders kunnen bij geschillen inzake de huurverhoging alleen terecht bij de Huurcommissie indien het de wettelijke kaders betreft. Wat betreft mogelijke geschillen met de huurverhoging die te maken hebben met het interne huurbeleid van De Key kunnen de huurders nergens terecht. In het verleden hebben huurders van de Buyskade, Van Noordtkade en Valkhof zich gewend tot Arcade met klachten over onterechte huurverhoging. Daarop heeft Arcade de directie verzocht om deze onterechte huurverhogingen terug te draaien. Dit is ongemotiveerd afgewezen door De Key. Daarom dringt Arcade nu sterk aan om op korte termijn een geschillenregeling in te stellen die uitgevoerd wordt door een onafhankelijke geschillencommissie.

Advies 7: Arcade is van mening dat De Key op korte termijn en in overleg met Arcade een geschillenregeling moet opstellen voor geschillen die het gevolg zijn van de uitvoering van het huurbeleid van De Key.

8. Lieven de Stad

De Key heeft in het kader van de vastgoedscheiding en de oprichting van Lieven de Stad de toezegging gedaan dat Lieven de Stad hetzelfde beleid, met inbegrip van het huurbeleid, voor huurders gaat voeren als bij Woonstichting De Key. Arcade is van mening dat huurders van Lieven de Stad geen nadeel mogen ondervinden van het feit dat hun verhuurder niet langer een Toegelaten Instelling is maar een op winst gerichte commerciële onderneming. De directeur van Lieven de Stad, de heer IIsink is het met deze stellingname eens, zo heeft hij ons tijdens een gesprek verleden jaar bevestigd. Arcade zal dit advies daarom integraal doorsturen naar Lieven de Stad als reactie op het huurverhogingsvoorstel van Lieven de Stad.

Advies 8:

Lieven de Stad volgt De Key door hetzelfde huurbeleid en huurverhogingsbeleid te voeren als De Key conform de toezegging van De Key met betrekking tot de Daeb/niet-Daeb vastgoedscheiding. Arcade is daarom van mening dat Lieven de Stad in lijn met ons algehele advies aan De Key, de gemiddelde huurverhoging voor de sociale huur en de huurverhoging voor de vrije sector huur moet beperken tot inflatie.

9. Conclusie en verzoek

Arcade doet een dringend beroep op De Key om de huurverhoging voor 2019 te matigen tot gemiddeld inflatievolgend en alle adviezen zoals hierboven gegeven, op te volgen. Arcade is van mening dat De Key onvoldoende gemotiveerd heeft waarom de gemiddelde huurverhoging inflatievolgend + 1 procent zou moeten zijn. De financiële onderbouwing ontbreekt en Arcade is niet in staat gesteld om met behulp van recente dPi informatie zelf tot een oordeel te komen. Arcade verzoekt De Key om de dPi zo spoedig als mogelijk in excel format aan haar te doen toekomen.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld