

Huurdersvereniging Arcade
Berkenplein 100
1112 CM DIEMEN



Datum • 6 februari 2019
Voor informatie • Marina de Groot
Telefoonnummer • (020) 621 45 58
Onderwerp • voorstel huuraanpassing 2019

Geacht bestuur,

Hartelijk dank voor uw voorstel voor een andere systematiek voor de verdeling van de huurverhoging. Ik heb uw aanbeveling om de huurverhoging te koppelen aan de huurtoeslag meegenomen bij het opstellen van dit voorstel voor de huurverhoging.

In deze brief licht ik het voorlopige besluit van De Key toe en stel u in de gelegenheid om daar advies op te geven voor 21 maart. In de bijlage vindt u een overzicht van de percentages die al zijn vastgelegd in het huurbeleid 2017. Daarin staat ook een link naar de ministeriele circulaire met het huurprijsbeleid waarop de genoemde percentages zijn gebaseerd.

Betaalbaarheid belangrijke pijler

Betaalbaarheid is een belangrijke pijler binnen ons huurbeleid. Daarom wordt het voorstel van de huurverhoging gerelateerd aan de huurtoeslag. Dit is ook uw advies. De Key is daarbij wel genoodzaakt vast te houden aan het huidige huurbeleid van een huursomstijging van inflatie + 1%. Dat is nodig vanwege de grote opgaven waar De Key voor staat en de hoge bijdragen aan verhuurdersheffing en belastingen die De Key moet betalen. Ik weet dat wij hierover van mening verschillen. Vanuit mijn bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de financiële continuïteit zie ik helaas geen mogelijkheid om u hierin tegemoet te komen.

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

Hieronder eerst mijn voorstel voor de verdeling van de huurverhoging. Daarna licht ik het voorstel toe.

Huidige huur / contractsoort	huurverhoging
Tijdelijke contracten	1,6%
Huidige huur < 2 ^e aftoppingsgrens	3,0%
Huidige huur > 2 ^e aftoppingsgrens	1,6%

Tijdelijke contracten huurverhoging op inflatie

De meeste jongeren- en studentenwoningen hebben een huurprijs op de kwaliteitskortingsgrens of rond € 500. Met een huurverhoging op inflatie blijft de huur op dit niveau. Ik zie dit als een uitwerking van uw advies om woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens een huurverhoging op inflatie te geven.

Huidige huur < 2^e aftoppingsgrens 3,0%

De Key kiest ervoor om niet het maximaal toegestane percentage van 4,1% te vragen en daar ruim onder te blijven. Door de koppeling aan de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag kan dit percentage het meest gematigd zijn. Een andere optie is om de grens van de huidige huur te leggen bij de eerste aftoppingsgrens, zoals u voorstelt. Het huurverhogingspercentage wordt in dat geval 3,3%.

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

In Zandvoort volgt De Key het vastgestelde huurbeleid. Het voorstel is om de percentages gelijk te laten zijn aan de percentages in Amsterdam en Diemen:

Percentage huidige huur t.o.v. maximale huur per 1 juli 2019	huurverhoging
>80%	1,6%
<80%	3,0% ¹

Advies bij twee aanpassingen voor 2019 op het vastgestelde beleid

Naast de bovengenoemde uitwerking van de huurverhoging is De Key voornemens om het huurbeleid op twee punten aan te passen voor 2019.

Niet aftoppen op liberalisatiegrens

Dit klinkt tegenstrijdig met het uitgangspunt van betaalbaarheid. Ik leg graag uit waarom De Key dit toch voorstelt:

Huren boven de liberalisatiegrens tellen namelijk niet mee in de berekening van de verhuurdersheffing. De liberalisatiegrens stijgt met 1,4%. De huurverhoging voor deze woningen is 1,6%. Dat betekent dat de huur van een woning die nu op de liberalisatiegrens ligt, daar €2 boven komt. Het betreft circa 100 huurders en levert een besparing op de verhuurdersheffing op van circa €100.000,-.

Uiteraard verandert er niets aan het sociale huurcontract van deze woningen. Als een huurder nu geen huurtoeslag heeft en het inkomen daalt tot onder de huurtoeslaggrens, dan verlagen wij de rekenhuur tot de liberalisatiegrens. Dit ligt al vast in ons huurbeleid en wijzigt niet.

Huurverhoging van de vrije sectorhuurwoningen is gelijk aan het hogere percentage voor gereguleerde sociale huurwoningen.

In het huurbeleid is vastgelegd dat vrije sectorhuurwoningen een huurverhoging krijgen die gelijk is aan het maximaal toegestane percentage voor gereguleerde woningen. Dit jaar is dat 4,1%. De Key woningen van 3,0% (of 3,3% als u het alternatieve voorstel adviseert).

¹ Als het percentage in Amsterdam en Diemen wijzigt, dan wijzigt dit percentage in Zandvoort op dezelfde wijze.

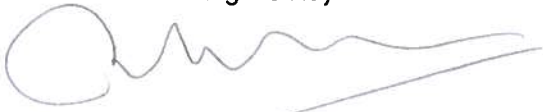
Nieuwe systematiek is goed uitlegbaar

Ik verwacht dat de voorgestelde systematiek goed uit te leggen is aan de huurders. Door de koppeling met de huidige huur of de contractvorm kan iedere huurder controleren of de voorgestelde huurverhoging overeenkomt met het beleid.

Tot slot

De kwetsbaarheid van de financiële positie laat weinig ruimte om andere keuzes voor te stellen. Graag ontvang ik voor 21 maart 2019 uw reactie op dit voorgenomen besluit. Neemt u contact met mij op als u vragen heeft? Ik geef graag een mondelinge toelichting.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large circular loop followed by a series of wavy lines that trail off to the right.

Leon Bobbe
directeur-bestuurder

Bijlage 1

Ter informatie: Huurverhogingen uit het huurbeleid 2017 waarover al is geadviseerd

Hieronder staan de huurverhogingsonderdelen die al in het huurbeleid 2017 zijn opgenomen en waarover u al heeft geadviseerd. We zetten deze nog een keer op een rijtje, omdat de inflatie van 1,6% uit de circulaire MG 2019-01 hierin is verwerkt. Dit geldt voor alle gemeenten waar de Key bezit heeft.

- | | |
|--|-------------|
| 1. Huurverhoging voor gereguleerde huurcontracten: | 5,6% |
| Huurders met een huishoudinkomen boven de EU grens van € 43.436, volgens opgave van de belastingdienst, krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,6%. Deze huurverhoging wordt afgegrensd op de wettelijk maximaal toegestane huur. | |
| 2. Onzelfstandige woningen: | 3,1% |
| Deze huurverhoging is 3,1% of zoveel lager als de wettelijk maximale huur voorschrijft. | |
| 3. Huurverhoging voor collectieve huurcontracten voor woningen of kamers: | 4,1% |
| 4. Parkeerplaatsen, bergingen en overige voorzieningen: | 1,6% |

De circulaire MG 2019-01 kunt u downloaden via deze link:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/circulaires/2019/01/29/huurprijsbeleid-voor-de-periode-1-januari-2019-tot-en-met-30-juni-2020>