

Huurderskoepel Arcade  
Berkenplein 100  
1112 CM Diemen



Datum • 2 april 2019  
Voor informatie • Marina de Groot  
Telefoonnummer • (020) 621 45 58  
Onderwerp • Reactie op uw advies huurverhoging 2019

Geacht bestuur,

Hartelijk dank voor uw reactie en advies over de huurverhoging 2019. Graag geef ik antwoord op de door u gestelde vragen in uw brief van 20 maart. Hieronder ga ik in op uw advies met betrekking tot de huurverhoging. In de bijlage beantwoord ik uw extra vragen en opmerkingen.

#### **Toesturen dPi**

Allereerst mijn excuses dat u de dPi niet eerder heeft ontvangen. Deze is u vorige week alsnog toegestuurd. U vraagt zich af of u de volledige dPi krijgt. Uiteraard ontvangt u net als voorgaande jaren de volledige dPi. De dPi komt uit de webapplicatie SBR en kan helaas niet in een ander bestandformaat worden uitgedraaid. Voor de volledigheid: u beschikt over dezelfde informatie als de gemeente.

#### **2019: huurverhoging en begroting**

In de dPi is uitgegaan van een huurverhoging boven inflatie. Om het geplande onderhoud te kunnen realiseren, is deze huurverhoging noodzakelijk. Dit kunnen we u goed uitleggen aan de hand van de dPi. Wilt u gebruik maken van dit aanbod? De heer Medik verzorgt deze uitleg graag.

#### **Huurverhogingsvoorstel**

##### Sociale huurwoningen in Amsterdam en Diemen

Fijn dat u akkoord gaat met ons voorstel over de verdeling voor de sociale huurwoningen in Amsterdam en Diemen.

##### Vrije sectorwoningen

U gaat akkoord met het afwijken van het huurbeleid voor vrije sectorwoningen. De Key neemt uw advies om dit percentage gelijk te laten zijn aan het inflatiepercentage niet over. Gezien de begroting is het niet mogelijk om dit percentage verder te verlagen dan 3%. Dat is wel een substantieel lager percentage dan de 4,1% die uit het huurbeleid zou volgen.

##### Liberalisatiegrens

Uw advies om de huurverhoging af te toppen op de liberalisatiegrens neemt De Key niet over. Het betreft een kleine groep huurders, terwijl de opbrengst in verband met de verhuurdersheffing substantieel is.



### Overige adviezen

U adviseert ons om af te wijken van het vigerende huurbeleid wat betreft de inkomensafhankelijke huurverhoging, de sociale huurwoningen in Zandvoort, onzelfstandige woningen en collectieve contracten. De Key neemt dit (ongevraagde) advies niet over en houdt vast aan het huidige beleid.

Ook adviseert u om af te zien van huurverhoging bij complexen waar significant achterstallig onderhoud is geconstateerd. Het voornemen van De Key is om in complexen waar het gesprek gevoerd wordt over grote investeringen of sloop een inflatievolgend huurbeleid te voeren. De Key heeft de bewonerscommissie De Punt toegezegd dat de huur met maximaal inflatie wordt aangepast.

### **Informatie voor de huurder**

De systematiek is dit jaar zo eenvoudig dat de huurder gelijk ziet of de huurverhoging volgens het voorstel is uitgevoerd. Het percentage is namelijk gekoppeld aan de huidige huur. Op onze website wordt dit toegelicht en in de brief verwijzen wij hiernaar. De Key stuurt met de brief ook dit jaar weer de huurkrant mee, waarin alle regels van de overheid staan uitgelegd. De communicatie over het woonlastenfonds loopt volgens afspraak via de gemeente.

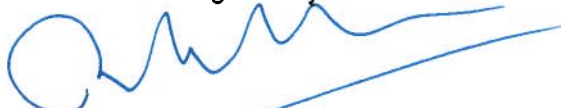
### **Geschillenregeling**

U vraagt om een geschillenregeling over waar huurders terecht kunnen als zij vinden dat de huurverhoging niet voldoet aan het beleid. Er zijn op dit moment al twee instanties waar een huurder terecht kan. Huurders kunnen bij huidige geschillencommissie terecht als men vindt dat de huurverhoging niet volgens het beleid is uitgevoerd. Als een huurder het niet eens is met de verhoging of een huurverlaging wil, dan kan de huurder terecht bij de huurcommissie. De Key komt hiermee voldoende tegemoet aan uw vraag.

### **Lieven de Stad**

Ik stuur uw advies door naar Lieven de Stad. De heer IIsink geeft u een reactie op uw advies.

Met vriendelijke groet,  
Woonstichting De Key

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Leon Bobbe', with a long horizontal line extending to the right.

Leon Bobbe  
directeur-bestuurder

## **Bijlage: Reactie op financiële noodzaak, sociaal huurakkoord en betaalbaarheid**

### **Actuele ontwikkelingen**

Mijn toelichting over de actuele ontwikkelingen tijdens het reguliere overleg van 20 februari was bedoeld om met u in gesprek te zijn en te blijven over de ontwikkelingen in onze omgeving (maatschappij, regelgeving, economie) en de impact op ons beleid. Uw constatering klopt dat ik alleen heb gesproken over de sociale huurwoningen. Dit komt omdat de heer IIsink uw gesprekspartner is voor de niet-Daeb tak.

Ik wil graag net als in mijn brief van 18 maart benadrukken dat ik het belangrijk vind om met u in gesprek te zijn en te blijven over de ontwikkelingen in onze omgeving (maatschappij, regelgeving, economie) en de impact op ons beleid. Ik ervaar dat het lastig is om constructief met elkaar in gesprek te komen over deze ontwikkelingen. Dat is wellicht te herleiden naar het feit dat u het niet eens bent met de vastgestelde koers en de rechtszaken die lopen? Mijn aanbod voor mediation staat nog steeds. Het is mijn intentie om onze huidige dilemma's met u te bespreken en ik geef u graag de mogelijkheid om advies.

### **Positief oordeel AW**

De Key heeft de afgelopen jaren bijgestuurd, zodat het oordeel van de AW positief is. Het bijsturen heeft vooral consequenties gehad voor de uitgaven. Er is opnieuw gekeken naar met name de onderhoudsuitgaven. Dat is niet een post waar De Key verder op wil bezuinigen. Met de huidige onderdruk staande inkomsten en de belastingdruk moet De Key voortdurend afwegingen maken. De Key vindt het niet wenselijk om verder op onderhoud te bezuinigen. In het jaarverslag over 2018 komt een overzicht van de inkomsten en uitgaven per woning in 2016 en 2018. Daarin gaat u zien dat de huren gestegen zijn, maar de kosten veel sneller stijgen. Er blijft dus minder over voor noodzakelijke investeringen in het bestaande bezit. Het concept jaarverslag ligt nu bij de accountant, zodra het jaarverslag definitief is vastgesteld stuur ik het u toe.

### **Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties**

Wat betreft de Indicatieve Bestedingsruimte woningcorporaties: de ruimte die opgenomen is voor nieuwbouw, verbeteringen of huurmatiging betreft de ruimte die extra geleend kan worden voor één van deze posten. Voor De Key is het geen optie om te lenen om de huren te matigen. Dat zou betekenen dat er geleend moet worden, terwijl de (huur)inkomsten dalen. Dat is inderdaad een beleidkeuze, die past binnen de huidige Koers waarin De Key het beheren van haar maatschappelijke vermogen ziet als haar maatschappelijke opgave.

### **Sociaal huurakkoord**

Zoals u al aangeeft, vinden Aedes en de Woonbond het verdedigbaar dat ook onder het nieuwe sociaal huurakkoord de mogelijkheid blijft bestaan om de huursom 1% boven inflatie te laten stijgen. Aedes en de Woonbond erkennen dat er enkele stedelijke regio's zijn waar corporaties beperkte investeringscapaciteit hebben en waar wel een grote opgave is. Lees ik uw brief goed dat u deze situatie niet herkent in Amsterdam?

Daarnaast zijn de leden van Aedes akkoord gegaan met het Sociaal huurakkoord onder de voorwaarde dat deze ingaat op het moment dat het in de wet verankerd is. Tot die tijd handelt De Key volgens het geldende Sociaal Huurakkoord.

### **Betaalbaarheid**

Binnen het huurbeleid is vastgelegd hoe De Key huurders die in de knel komen door een inkomensdaling tegemoet komt. Ons voorstel voor de huurverhoging van dit jaar is zo ingericht dat hogere huren een lagere huurverhoging krijgen. U heeft daar in uw reactie positief op gereageerd.