

Bijlage 1a

De Key geeft gelegenheid tot overleg en advies over het volgende:

Staffel huurverhoging gereguleerde contracten

Huurders met een inkomen onder de EU grens van 41.056 euro krijgen een huurverhoging volgens onderstaande staffel:

Amsterdam, Diemen, Hillegom Percentage huidige netto huur t.o.v. streefhuur per 1 juli 2018	Huurverhoging
≥ 85%	1,3%
< 85%	3,7%

De streefhuur is de huur die wij vragen als de woning opnieuw verhuurd wordt. Met deze huurverhogingen komt de nieuwe huur niet boven de streefhuur, de wettelijk maximale huur of de liberalisatiegrens.

Wij maken een uitzondering voor de groep huurders in Amsterdam met een langdurig laag inkomen, zij krijgen geen huurverhoging.

Zandvoort: Percentage huidige netto huur t.o.v. maximale huur per 1 juli 2018	Huurverhoging
≥ 80%	1,4%
< 80%	3,7%

Anders dan in Amsterdam werken we in Zandvoort niet met streefhuren bij het bepalen van de huurverhoging, maar met de wettelijk maximale huur.

In Zandvoort komt met de huurverhoging de huur niet boven de wettelijk maximale huur of de liberalisatiegrens.

Bijlage 1b

Ter informatie: Verdeling percentages over huurders zelfstandige sociale huurwoningen

Op grond van de staffel is de verdeling van de verschillende huurverhogingspercentages voor zelfstandige sociale huurwoningen naar verwachting als volgt:

Bijna een kwart van de huurders	0 %
Bijna een kwart van de huurders	1,4 %
Ca 8 % huurders	Inkomensafhankelijk, maximaal 5,4%
Bijna de helft van de huurders	Max 3,7 %
Totaal	2,1 % gemiddeld

De exacte verdeling weten we pas na ontvangst van de inkomensindicaties door de belastingdienst voor dit jaar. Deze verdeling is gebaseerd op de aantallen inkomensafhankelijke huurverhoging van vorig jaar.

De eerste berekening wijst uit dat we de beoogde huursom halen met de bovenstaande staffel. Als dat toch anders blijkt te zijn, wordt die grens voor Amsterdam nog zodanig verschoven dat in 2018 de gewenste huursom wel gehaald wordt. De exacte uitkomst valt moeilijk te voorspellen en als uiteindelijk blijkt dat de huursom toch wordt overschreden, dan wordt het in december 2018 verwerkt in een huurverlaging, na overleg met jullie.

Bijlage 2

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 1,4% uit de circulaire MG 2018-01 hierin is verwerkt. Dit geldt voor alle gemeenten waar de Key bezit heeft.

1. Huurverhoging voor gereguleerde huurcontracten:

Huurders met een huishoudinkomen boven de EU grens van € 41.056, volgens opgave van de belastingdienst, krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,4%. Deze huurverhoging wordt afgegrensd op de wettelijk maximaal toegestane huur.

2. Huurverhoging voor geliberaliseerde huurcontracten:

- Contracten met ingangsdatum voor 1 april 2018: **3,9%**
- Contracten met ingangsdatum vanaf 1 april 2018: **0,0%**

3. Onzelfstandige woningen:

Deze huurverhoging is 2,9% of zoveel lager als de wettelijk maximale huur voorschrijft. **2.9%**

4. Huurverhoging voor collectieve huurcontracten voor woningen of kamers:

3,9%

5. Parkeerplaatsen, bergingen en overige voorzieningen:

1.4%

Bijlage 3

Ter informatie: Rekenvoorbeelden bij voorstel staffel

75% van de streefhuren liggen onder de eerste of tweede aftoppingsgrens:

huidige huur	€ 350	€ 450	€ 550	€ 590
Streefhuur	€ 597	€ 597	€ 597	€ 597
Verhouding	59%	75%	92%	99%
Bedrag bij 1,3%	nvt		€ 7,15	€ 7,67
Bedrag bij 3,7%	€ 12,95	€ 16,65	nvt	
nieuwe huur	€ 362,95	€ 466,65	€ 557,15	€ 597,67 € 597,30 *

*Deze huurverhoging wordt afgetopt op de streefhuur

25% van de streefhuren liggen tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens:

huidige huur	€ 350	€ 450	€ 550	€ 650
streefhuur	€ 711	€ 711	€ 711	€ 711
verhouding	49%	63%	77%	91%
Bedrag bij 1,3%	nvt			€ 8,45
Bedrag bij 3,7%	€ 12,95	€ 16,65	€ 20,35	nvt
nieuwe huur	€ 362,95	€ 466,65	€ 570,35	€ 658,45

Bijlage 4

Ter informatie: De kaders met betrekking tot de voorgenomen huurverhoging 2018

Dit huurverhogingsvoorstel houdt rekening met een aantal kaders, die bestaan uit afspraken met Arcade, het wettelijke kader, gemeentelijke afspraken en kaders in het vastgestelde huurbeleid van De Key. Hieronder een beschrijving van deze afspraken en kaders met een toelichting wat het betekent voor de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2018.

Afspraken met Arcade

Op jullie advies houden we in 2018 vast aan de systematiek om bij de huurverhoging uit te gaan van de verhouding tussen de huidige huur en de streefhuur. Ook toppen we conform jullie advies de streefhuur van sociale huurwoningen af op de liberalisatiegrens¹. Over deze aanpassing op het huurbeleid hebben jullie ons geadviseerd en dat heeft De Key overgenomen².

Wettelijk kader

Deze huurverhoging is gebaseerd op circulaire MG 2018-01. Het wettelijke maximum ligt op 3,9% voor sociale zelfstandige huurwoningen en 5,4% voor huurders die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Gemeentelijke afspraken

Met de gemeente Amsterdam hebben wij in het Woonlastenakkoord afgesproken dat huurders die langdurig een laag inkomen hebben, geen huurverhoging krijgen.

In Zandvoort volgen wij de prestatieafspraken met de gemeente en Arcade over de huurverhoging. Het percentage huurverhoging is daar gekoppeld aan de verhouding van de huidige huur ten opzichte van de maximale huur.

De uitgangspunten van het huurbeleid

Het doel van het vastgestelde huurbeleid van De Key is om meer betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar te maken en de huren gelijkmatiger te verdelen. Driekwart van de streefhuren van sociale huurwoningen ligt daarom onder de eerste of tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Zo blijven deze woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. Het huurbeleid biedt de volgende kaders voor de jaarlijkse huurverhoging:

- Verschillen in huurprijzen van vergelijkbare woningen worden kleiner gemaakt. Net als vorig jaar worden met de huurverhoging de verschillen tussen huurprijzen van vergelijkbare woningen kleiner gemaakt. Het komt voor dat mensen verschillende prijzen betalen voor dezelfde woningkwaliteit. Om deze verschillen te verkleinen krijgen de huurders die een relatief lage huur hebben ten opzichte van de streefhuur een hogere huurverhoging dan huurders waarvan de huur relatief dicht bij de streefhuur zit. In bijlage 3 vindt u een voorbeeld hoe dit er uit kan zien bij verschillende huren. Hier staat een verhelderend filmpje: <https://www.aedes.nl/dossiers/huurbeleid.html#item-1>
- Inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. Ook past De Key dit jaar de inkomensafhankelijke huurverhoging weer toe. Sommige woningen worden namelijk bewoond door mensen met een inkomen dat hoger is dan bedoeld voor een sociale huurwoning.
- Huursom
De jaarlijks toegestane huursomstijging wordt geheel benut. Dit doen we om onze

¹ Brief 12 december 2017 Arcade aan De Key-huurbeleid

² Reactie op advies aanpassing systematiek jaarlijkse huurverhoging 21 december 2017

volkshuisvestelijke ambities te realiseren zonder nieuwe leningen aan te trekken. Zo kunnen we blijven investeren in woningen. In bijlage 5 vindt u meer achtergrondinformatie waarom het voor De Key noodzakelijk is om de jaarlijks toegestane huursom te realiseren.

Bijlage 5

Ter informatie: Informatie rijksoverheid en Woonbond met betrekking tot huursom

Indicatieve bestedingsruimte

De indicatieve bestedingsruimte laat zien dat er geen ruimte is voor huurverlaging en eigenlijk ook niet voor woningverbetering. De huurverhoging draagt bij aan de financiële ruimte om toch woningverbeteringen te kunnen realiseren. Bron: <http://woningwet2015.nl/indicatie-bestedingsruimte-woningcorporaties-2017/cijfers-2017#key-5a8186c4aa4f7>

Gemeente Amsterdam - Metropoolregio Amsterdam

Overzicht van werkzame corporaties binnen de gemeente

Naam	Aantal corporatiewoningen	IBW Nieuwbouw (mln.)	IBW Woningverbetering (mln.)	IBW Huurmatiging (mln.)	IBW Nieuwbouw (per woning)	IBW Woningverbetering (per woning)	IBW Huurmatiging (per woning)	Voorgenomen nieuwbouw dPI (totaal aantal 2017-2021)	Voorgenomen woningverbetering dPI (totaal bedrag 2017-2021 in mln.)	Voorgenomen jaarlijkse huurverhoging dPI (gemiddeld % in 2017-2021)
Ymere	38.546	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0	507	€ 306,07	2,41%
Stadgenoot	29.017	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0	2444	€ 169,27	2,14%
Eigen Haard	28.504	€ 307,55	€ 243,19	€ 10,83	€ 10.790	€ 8.532	€ 380	924	€ 341,13	2,08%
Rochdale	26.185	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0	901	€ 224,82	2,08%
De Key	25.379	€ 145,07	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.716	€ 0	€ 0	2012	€ 93,51	1,91%
de Alliantie	17.378	€ 43,43	€ 34,56	€ 2,01	€ 2.499	€ 1.989	€ 116	2126	€ 91,46	1,4%
Woonzorg Nederland	3.192	€ 3,09	€ 2,44	€ 0,11	€ 967	€ 766	€ 34	0	€ 6,30	0,66%
DUWO	2.351	€ 21,83	€ 17,27	€ 0,56	€ 9.286	€ 7.345	€ 239	2072	€ 0,06	1,5%
Vestia	244	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Habion	145	€ 0,31	€ 0,25	€ 0,01	€ 2.149	€ 1.697	€ 60	0	€ 0,00	0,97%
Wbv. De Goede Woning Driemond	110	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0	0	€ 0,75	1,66%
Stadsherstel Amsterdam	88	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0	0	€ 2,15	4,22%

Maximale huursomstijging

De Woonbond en Aedes hebben in 2015 een sociaal huurakkoord afgesloten, dat loopt tot en met 2018. Daarin is afgesproken dat de huursomstijging van een corporatie maximaal inflatie + 1% mag zijn. Hiermee is er een goed evenwicht ontstaan tussen de betaalbaarheid van de huurders, voldoende huizen voor woningzoekenden en de huurinkomsten en investeringen van corporaties. De Woonbond erkent dat inflatievolgend huurbeleid de investeringsruimte voor corporaties teveel beperkt.

Bron: <https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/sociaal-huurakkoord/waarom-geen-inflatievolgende-huurstijging>

Volkshuisvestelijke opgave in de regio Amsterdam

Uit het Sectorbeeld 2017 van de overheid blijkt dat corporaties in de regio Amsterdam een grote investeringsopgave hebben, weinig tot geen ruimte om leningen aan te trekken en een relatief erg hoge bijdrage aan verhuurdersheffing moeten betalen in verband met de stijging van de WOZ. (<https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2018/02/06/sectorbeeld-2017-en-samenvatting>).

De Woonbond herkent dit beeld (<https://www.woonbond.nl/nieuws/corporaties-boeken-forse-winst>)