

Huurderskoepel Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen



Datum • 11 april 2018
Voor informatie • Marina de Groot
Telefoonnummer • (020) 621 45 58
Onderwerp • Reactie op uw advies huurverhoging 2018

Geacht bestuur, beste Bob,

Hartelijk dank voor uw reactie op ons voorstel voor de huurverhoging 2018. In deze reactie ga ik in op uw adviezen en houd daarbij de volgorde van uw brief aan.

Circulaire ministerie

advies 1: *Ik neem uw advies over om de circulaire mee te sturen..*

Huurders bij Lieven de Stad, advies 2 t/m 6

De directie van De Key heeft het bestuur van Lieven de Stad geadviseerd om het voorstel voor de huurverhoging 2018 van De Key over te nemen. Ook hebben wij het bestuur van Lieven de Stad geadviseerd om dit te bevestigen aan het bestuur van Arcade. Het is aan het bestuur van Lieven de Stad om op uw adviezen te reageren. In deze brief ga ik daarom alleen in op uw adviezen met betrekking tot de huurders van De Key, omdat ik daarbij uw gesprekspartner ben. Steven IIsink is uw gesprekspartner voor de huurders van Lieven de Stad.

Advies 2: *Steven IIsink is uw gesprekspartner voor huurders van Lieven de Stad. De directie van De Key heeft het bestuur van Lieven de Stad geadviseerd haar voorstel voor de huurverhoging 2018 over te nemen.*

Advies Amsterdam

Het uitgangspunt voor het vaststellen van de staffel voor de huurverhoging is conform het al eerder vastgestelde huurbeleid van De Key. Bij het opstellen van mijn brief van 15 februari waren nog niet alle gegevens bekend. Nu dit wel het geval is, blijkt dat met de voorgestelde staffel waarschijnlijk de nagestreefde huurverhoging niet gerealiseerd wordt. De gemiddelde huurverhoging komt op 2,0% in plaats van 2,1%. De Key accepteert deze verlaging van de gemiddelde huurverhoging en scherpt de staffel niet aan.

Onze reactie op de actie "Huurverlaging" van de Woonbond: de gemiddelde huur van De Key ligt met 474 ruim 11% onder de gemiddelde huur in Nederland van € 535. In bijlage 5 van mijn brief van 15

februari vindt u informatie waarom op dit moment het benutten van de maximale huursom voor De Key noodzakelijk is. Dat betekent dat 70% van de streefhuur niet haalbaar is:

- Vorig jaar was 70% van de streefhuur het uitgangspunt en is de huursomstijging ruim niet gehaald. Om het wel te halen, moet de staffel omhoog.
- De streefhuren zijn dit jaar voor de huurverhoging verlaagd en gemaximeerd op de liberalisatiegrens. Dat betekent dat er meer huren dichterbij de streefhuur zit dan vorig jaar. Dit heeft een verlagend effect op de gemiddelde huurverhoging.
- Vorig jaar hebben we er voor gekozen om het maximale huurverhogingspercentage te gebruiken. Dit jaar zitten we onder het wettelijke maximum van 3,9%.

De staffel van 85% van de streefhuur betekent dat:

- Huren lager dan € 508¹ een huurverhoging van 3,7% krijgen
- Huren boven € 604² krijgen een huurverhoging onder het inflatieniveau van 1,4% (een huurverhoging tussen 0% en 1,3%)
- Huren tussen € 508 en € 604 een huurverhoging tussen 1,3% en 3,7% krijgen. Het exacte percentage hangt af van de hoogte van de streefhuur.

Met de gehanteerde staffel blijven de laagste huren dus ruim onder de aftoppingsgrenzen en stijgen hogere huren minder dan inflatie.

Advies 3: *Ik neem uw advies om de staffel voor huurverhoging te verlagen van 85% naar 70% van de streefhuur niet over.*

Streefhuren

U geeft aan dat in veel gevallen de streefhuur nog niet is vastgesteld en dat een duidelijk kader ontbreekt voor wanneer en waar een bepaalde streefhuur wordt gehanteerd. Het kader voor de streefhuren is vastgesteld binnen de portefeuillestrategie: 75% van de streefhuren ligt onder de eerste en tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. 25% van de streefhuren ligt tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Deze verdeling van de streefhuren is gebaseerd op de samenwerkingsafspraken. De streefhuur is dus gekoppeld aan de woning en niet aan de bewoner. Ons streefhuurbeleid zorgt er in de praktijk voor dat 85% van de leegkomende woningen beschikbaar zijn voor mensen die een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. Of de huurder daadwerkelijk in aanmerking komt voor huurtoeslag is bij ons niet bekend.

Advies 4: *Uw advies om bij de uitwerking van de huurverhoging de liberalisatiegrens als maximum te nemen als streefhuur heb ik al toegezegd in december 2017. Dit geldt voor sociale huurwoningen die te verkopen of te liberaliseren zijn. Uw derde punt, namelijk dat de streefhuur waarmee gerekend wordt bij de huurverhoging gekoppeld is aan het feit dat een huurder huurtoeslag krijgt of niet, is niet uitvoerbaar. De Key beschikt niet over deze gegevens. Dit onderdeel van uw advies kan ik daarom niet overnemen.*

Ik geef in een regulier overleg graag een toelichting hoe de streefhuren verder zijn uitgewerkt op woningniveau.

¹ 85% van de lage aftoppingsgrens € 597 = € 508

² 85% van liberalisatiegrens € 710,68 = € 604

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De inkomensgrens voor deze huurverhoging is verhoogd naar ruim € 41.000. Een grote groep mensen met een inkomen (net) boven de sociale sectorgrens wordt dus ontzien, net als gezinnen en senioren. Zij krijgen geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

Advies 5: Ik neem uw advies om een lagere bovengrens te hanteren dan de maximaal toegestane huur volgens WWS niet over. In een gesprek ben ik bereid dit standpunt nader toelichten.

Vrije sector

Het gehanteerde percentage voor vrije sectorhuurwoningen is conform het vastgestelde huurbeleid.

Advies 6: Ik neem uw advies om voor vrije sectorhuurwoningen een inflatievolgende huurverhoging te volgen niet over. Wel hoor ik graag van u waar feitelijke problemen zitten.

Advies Zandvoort

De prestatieafspraken in Zandvoort zijn in december ondertekend door de gemeente en de HPZ. Het uitgangspunt is dat wat er in Zandvoort 'verdiend' wordt, in Zandvoort wordt uitgegeven. Gezien de opgave in Zandvoort en de afspraken daarover in de prestatieafspraken vinden wij het niet verstandig om in Zandvoort een lagere huurverhoging te vragen.

Advies 7: Ik neem uw advies om af te wijken van de prestatieafspraken in Zandvoort niet over.

Knelpunten en betaalbaarheid

Wij hebben een intensieve samenwerking met o.a. Vroeg eropaf, waarbij de breedte van de problemen van mensen in de knel wordt ondervangen. De huur is daar vaak maar een klein deel van. Uiteraard doen we bij huurders met betalingsproblemen alles wat nodig is om bij te dragen aan een oplossing. We zien dat de huurachterstanden en het aantal huisuitzettingen de afgelopen jaren flink gedaald zijn. Mensen melden zich tijdig bij ons en we zoeken zelf contact als we problemen zien aankomen. Bij de energietransitie onderzoeken we nu hoe we woonlasten kunnen beperken, zonder daarvoor een huurverhoging te vragen. De gemeente Amsterdam heeft een uitgebreide communicatiecampagne gevoerd om huurders te wijzen op het Woonlastenfonds. Ook heeft de gemeente een uitgebreide check gedaan op de eigen gegevensgegevens.

Advies 8: In de brief met het huurverhogingsvoorstel staat aangegeven waar de huurder terecht kan voor meer informatie en een telefoonnummer. Ik neem uw advies dus gedeeltelijk over.

Informatie aan de huurders

Graag willen we onze huurders op een heldere en begrijpelijke manier informeren over het huurverhogingsvoorstel van 2018. Onze aanpak is om een persoonlijke brief te maken waarin het huurverhogingsvoorstel voor zijn of haar persoonlijke situatie kort en bondig wordt uitgelegd. Het huurbeleid wordt toegelicht in de Huurkrant en op een specifiek deel van de website van De Key. (www.dekey.nl/huurverhoging).

Kortom in de brief leest de huurder:

- wat het voorstel voor het nieuwe persoonlijke huurbedrag is per 1 juli
- hoe hij moet betalen; welke actie van de huurder verwacht wordt
- waar hij terecht kan voor meer informatie en hoe hij bezwaar kan maken

B

In de Huurkrant³ wordt in goed leesbare artikelen onder andere uitgelegd:

- welke wettelijke regels gelden rondom de huurverhoging
- hoe het inkomen van invloed is op het huurverhogingsvoorstel
- hoe de huurder bezwaar kan maken
- hoe de huurder huurtoeslag kan aanvragen.

Advies 9: Ik neem uw advies deels over met de punten die ik hierboven heb toegelicht.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Leon Bobbe', is written over a faint horizontal line.

Leon Bobbe
directeur-bestuurder

³ De Huurkrant bevat informatie voor huurders van zelfstandige sociale huurwoningen en wordt daarom meegestuurd naar deze groep huurders. Het gaat om ruim 19.000 adressen.