

Woonstichting De Key
Ter attentie van de heer L. Bobbe, directeur-bestuurder
Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam



Betreft: advies huurverhoging 2018
Diemen, 29 maart 2017

Huurderskoepel Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Geachte heer Bobbe,

T 020 623 36 28
E info@hvarcade.nl
I www.hvarcade.nl

Hierbij ontvangt u het advies van Arcade inzake de huurverhoging 2018 als antwoord op uw adviesaanvraag gedateerd op 15 februari 2018. Wij gaan hieronder in op uw voorstel om de huren per 1 juli 2018 voor huurders met een inkomen beneden de 41.056 euro in Amsterdam te verhogen met 1,3% indien de huidige huur hoger of gelijk is aan 85% van de streefhuur. En met 3,7% indien de huidige huur onder 85% van de streefhuur ligt. In Zandvoort is het voorstel 1,4% verhoging indien de huidige huur hoger of gelijk is aan 80% van de maximale huur en 3,7% indien de huidige huur onder 80% van de maximale huur ligt.

Vooraf

Arcade stelt vast dat deze adviesaanvraag in feite niet voldoet aan de juiste standaard. Het officiële kader met betrekking tot de huurverhoging ontbreekt, want de circulaire van het ministerie is niet meegezonden. Alle genoemde percentages in het voorstel komen als het ware uit de lucht vallen. Daarmee is deze adviesaanvraag enigszins een zoekplaatje geworden.

Overigens heeft Arcade in 2017 ook al om toezending van de circulaire moeten vragen.

Advies 1: *Woonstichting De Key moet standaard bij de adviesaanvraag voor de huurverhoging de circulaire van het ministerie meesturen.*

Huurders bij Lieven de Stad

De Key heeft in het kader van de vastgoedscheiding en de oprichting van lieven de Stad de toezegging gedaan dat het hetzelfde beleid voor huurders van Lieven de Stad gevoerd gaat worden als bij Woonstichting De Key. Arcade gaat ervan uit dat dit voor het huurverhogingsbeleid niet anders is, zowel voor de sociale als vrijesector huurders. Dat betekent dat voor de sociale huurders bij Lieven de Stad dezelfde streefhuren en staffel gehanteerd moeten worden alsof zij nog huurders van Woonstichting De Key zijn. Derhalve heeft dit advies dezelfde rechtskracht voor zowel de huurders van Woonstichting De Key als voor de huurders bij Lieven de Stad.

Advies 2: *Bij de uitwerking van de huurverhoging moeten Woonstichting De Key en Lieven de Stad geen onderscheid in streefhuren en staffel maken tussen de sociale huurders van Woonstichting De Key en die van Lieven de Stad.*

Advies Amsterdam

Algemeen

De afgelopen jaren zijn de huren voor meeste huurders met meer dan de inflatie gestegen. Daartegenover staat dat voor veel huurders de inkomens nauwelijks zijn

gestegen. Het percentage dat huurders aan woonlasten kwijt zijn is de laatste jaren sterk gegroeid.

Dat is een van de redenen waarom de Woonbond de actie 'HUURVERLAGING' is gestart. Arcade kan zich goed vinden in de strekking van die actie: dat de huren te sterk stijgen ten opzichte van de inkomensontwikkeling. De Woonbond roept op om de huren te verlagen met 10%. Dat kan ook omdat de financiële positie van de corporaties in het algemeen zijn gestegen. De financiële positie van De Key is inmiddels gezond. In het verleden heeft Woonstichting De Key onder toezicht gestaan en was er weinig ruimte voor huurmatiging. Maar dat is nu verleden tijd. Tegenwoordig heeft Woonstichting De Key meer financiële ruimte om keuzes te kunnen maken. Ook met betrekking tot huurmatiging.

Wij begrijpen dat er ook geïnvesteerd moet worden in verduurzaming en nieuwbouw. Maar wij vinden dat dit niet ten koste mag gaan van de door ons gewenste huurmatiging. Daarom is Arcade voorstander van huurmatiging. Arcade adviseert om de grens voor de staffel te verlagen naar 70% van de streefhuur. Over de hoogte van de streefhuur gaan wij verderop nader in. De huursom zal door dit voorstel lager komen te liggen, hetgeen wettelijk geen probleem zal zijn.

Advies 3: *Woonstichting De Key en Lieven de Stad verlagen de staffel voor de huurverhoging van 85% naar 70% van de streefhuur.*

Streefhuren

Bij de huurverhoging van 2017 heeft Woonstichting De Key zich niet overal gehouden aan de in het huurbeleid vastgelegde streefhuren. En nu in het huidige voorstel voor de huurverhoging gaat Woonstichting De Key wederom uit van het verschil tussen de huidige huur en de streefhuur. Echter in het voorstel ontbreekt een duidelijk kader welke streefhuren wanneer en waar gehanteerd worden. Bovendien zouden de streefhuren vastgesteld worden bij de complexstrategieën. Dit is in veel gevallen (nog) niet gebeurd. Daarom zet Arcade de streefhuren hieronder nog eens op een rij:

- Voor de te liberaliseren sociale huurwoningen geldt een streefhuur van maximaal 711,68 euro.
- Voor de te verkopen sociale huurwoningen geldt een streefhuur van maximaal 710,68 euro.
- Voor de te verhuren sociale huurwoningen kan de streefhuur variëren tussen het maximum van 710,68 euro en de diverse aftoppingsgrenzen of lager. Bij huurders die recht hebben op huurtoeslag is de streefhuur gelijk aan de bijbehorende aftoppingsgrens of lager. Hebben huurders geen recht op huurtoeslag dan is de streefhuur gelijk aan 710,68 euro of lager.

Advies 4: *Bij de uitwerking van de huurverhoging moeten Woonstichting De Key en Lieven de Stad uitgaan van de streefhuren zoals deze door Arcade op een rij is gezet.*

Advies inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2017 was er nog een plafond/bovengrens aangegeven, de maximale huur volgens het WWS. Nu in 2018 is deze bovengrens de wettelijk toegestane maximale huur. Hiermee wordt volgens ons eveneens de grens van het WWS bedoeld, die door de sterk gestegen WOZ toch al veel te hoog is geworden. Arcade vindt dat het maximum verlaagd dient te worden.

Advies 5: *Woonstichting De Key en Lieven de Stad moeten een lagere bovengrens hanteren dan de maximale huur volgens WWS. Arcade wil hier graag het gesprek met De Key over aangaan.*

Advies vrije sector

De huren van vrije sectorwoningen zijn in beginsel marktconform en vanwege de overspannen woningmarkt zijn ze de huren al aan de hoge kant. Arcade is voorstander van een inflatievolgend huurverhogingsbeleid voor huurders in de vrije sector.

Advies 6: *Voor de huurders van vrijesector woningen moeten Woonstichting De Key en Lieven de Stad een inflatievolgend huurverhogingsbeleid volgen.*

Advies Zandvoort

Met het huurdersplatform Zandvoort zijn prestatieafspraken gemaakt waarin ook een afspraak over de huurverhoging is opgenomen. Arcade stelt zich op het standpunt dat indien de afspraken voor individuele Zandvoortse huurders ongunstiger uitwerken ten opzichte van het huurverhogingsbeleid voor de overige huurders, de voor de Zandvoortse huurder meest gunstige regeling wordt toegepast.

Advies 7: *Voor de Zandvoortse huurders moet Woonstichting De Key de meest gunstige huurverhogingsregeling voor de huurder toepassen. Advies 6 is van overeenkomstige toepassing voor vrije sector huurders in Zandvoort.*

Knelpunten en betaalbaarheid

1. Duur scheefwonen

Het is bij Arcade, en zeer waarschijnlijk ook bij Woonstichting De Key, bekend dat er ook redelijk veel dure scheefwoners zijn. En dat dit zelfs toeneemt. Deze huurders in de knel moeten ons inziens ontzien worden van deze en verdere huurverhoging zolang hun situatie blijft bestaan.

2. Vrije sector

In deze sector zijn de huren de laatste jaren maximaal gestegen. En ook in 2018 gaat dit door. Echter voor sommige huurders in de vrije sector is een verdere huurverhoging qua inkomen niet meer mogelijk. Zij kunnen financieel in de knel komen. En zouden ontzien moeten worden van verdere huurverhoging zolang hun situatie blijft bestaan.

3. Inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor huurders met een inkomen net boven de grens 41.056 euro kan door de achtereenvolgende huurverhogingen van de laatste jaren, inclusief die van 2018, net teveel worden. Zij kunnen financieel in de knel komen te zitten. Ook deze huurders moeten ontzien kunnen worden van verdere huurverhoging.

4. Langdurig lage inkomens

Dat deze categorie ontzien wordt van huurverhoging vindt Arcade positief. De gemeente Amsterdam levert hiervoor de informatie aan. Wat wij ons afvragen is of deze gemeentelijk lijst compleet is. Misschien zijn er huurders met een langdurig laag inkomen die nooit een beroep hebben gedaan op extra ondersteuning. En zodoende onbekend zijn bij de gemeente en dus niet op de lijst staan. Woonstichting De Key moet huurders wijzen op deze mogelijkheid.

5. Inkomensval

Natuurlijk zullen er huurders zijn die door wat voor omstandigheden dan ook flink in hun inkomen achteruit zijn gegaan. Voor hen zou een nieuwe huurverhoging net teveel kunnen worden. Dit is ook een categorie die ontzien zou moeten worden.

In 2017 heeft Woonstichting De Key naar aanleiding van de door Arcade genoemde knelpunten aangegeven dat zij hierop geen beleid wil of kan maken. Maar wel dat huurders die echt in de knel zijn komen te zitten altijd individueel kunnen aankloppen. Dat laatste vinden wij op zich positief, maar de desbetreffende huurders moeten dan wel

op de hoogte gebracht worden van deze mogelijkheid. Dus moeten deze knelpunten opgenomen worden in de begeleidende brief met het huurverhogingsvoorstel.

Advies 8: *Woonstichting De Key en Lieven de Stad moeten in de begeleidende brief aan de huurders met het huurverhogingsvoorstel duidelijk aangeven dat huurders die financieel in de knel zijn gekomen dit individueel kunnen regelen. En dat dit voor alle categorieën huurders geldt.*

Informatie aan huurders

Arcade vindt het uitermate belangrijk dat huurders goed en degelijk geïnformeerd worden over de uitgangspunten betreffende de huurverhoging en over hun rechten betreffende het indienen van een bezwaar. In de begeleidende brief aan de huurders moeten daarom de volgende punten worden opgenomen:

- De streefhuur van de desbetreffende woning en waarop deze is gebaseerd.
- Het uitgangspunt van de staffel van 70% en hoe deze zich verhoudt tot de huidige huur, de streefhuur en de voorgestelde huurverhoging.
- Met welk percentage van de huidige kale huur de huur verhoogd wordt en waarom.
- Bij inkomensafhankelijke huurverhoging moet aangegeven worden hoe hoog de maximale huur bedraagt en waarop deze is gebaseerd.
- De mogelijkheid om bezwaar te maken en de manier waarop.
- Dat huurders die om wat voor reden dan ook financieel in de knel zijn komen te zitten dit individueel kunnen regelen waaronder een huurverlaging. Bij voorkeur met vermelding van een vaste contactpersoon en hoe deze bereikbaar is.
- Een doorkiestelefoonnummer van de Key waar huurders met eventuele vragen naar toe kunnen bellen voor een deskundig antwoord.

Advies 9: *Woonstichting De Key en Lieven de Stad nemen in ieder geval alle bovenstaande punten op in de brief aan de huurders met het huurverhogingsvoorstel.*

Conclusie

Arcade is voorstander van huurmatiging omdat de inkomensontwikkeling geen gelijke tred heeft gehouden met de huurstijgingen van de afgelopen jaren. Dat heeft als consequentie dat de huursom niet volledig benut gaat worden.

Wij hebben in dit advies de afspraak bevestigd dat De Key voor huurders van Lieven de Stad hetzelfde beleid en daarmee hetzelfde huurverhogingsbeleid gaat voeren.

Tenslotte hebben wij echte aandacht gevraagd voor de groeiende groep huurders die financieel in de knel zijn gekomen

Met vriendelijke groeten,



Namens het bestuur van Arcade
Bob Soer, voorzitter