

## BIJLAGE 1

### **Uitkomsten werksessie 8 januari 2020**

U heeft samen met een groep huurders met ons meegedacht over de uitgangspunten en de verdeling van de huursom. Dat hebben wij als erg plezierig ervaren! Zoals beloofd, hebben we de aangedragen punten grondig onderzocht. Hieronder geef ik uitleg wat onze bevindingen zijn en hoe de punten zijn meegenomen in het voorgestelde beleid.

#### Relatie prijs – kwaliteit

Bij de werksessie waren de aanwezige leden het niet met elkaar eens in hoeverre de woningwaardering een goede maat is voor de kwaliteit. In Amsterdam drukt de WOZ waarde een behoorlijk stempel. Vanuit het uitgangspunt Transparantie is de woningwaardering het meest objectieve criterium om de relatie tussen prijs en kwaliteit te bepalen. De Key neemt de relatie tussen prijs en kwaliteit als uitgangspunt voor het nieuwe beleid, omdat het een belangrijk pijler in het Sociaal Huurakkoord is. Voor de bepaling van de maximale huren weegt de WOZ in de toekomst overigens minder zwaar mee dan voorgaande jaren.

#### Energielabel

Een suggestie vanuit de werksessie was om woningen met een goed energielabel een hogere huurverhoging te geven dan woningen met een slecht label. Het argument hiervoor was dat woningen met een slechter energielabel hogere energiekosten hebben dan woningen met een goed energielabel. Deze huurders zouden daarom minder huurverhoging moeten krijgen dan huurders van een woning met een goed energielabel. Onderzoek wijst uit dat deze denkrichting niet altijd klopt:

- Een beter energielabel betekent niet altijd lagere energiekosten. Bijvoorbeeld: een aansluiting op stadswarmte verhoogt het energielabel, maar is in de praktijk ook duurder dan een eigen CV ketel.
- Het energielabel is al onderdeel van de woningwaardering. Een woning met een goed label zou dan op twee manieren in aanmerking komen voor een hogere huurverhoging: de woningwaardering is hoger én het label is beter.
- Het opnemen van het energielabel bij de verdeling van de huurverhoging maakt het systeem ingewikkelder. Dat is in tegenspraak met het uitgangspunt Eenvoud.

#### Huurtoeslag

Een suggestie vanuit de werksessie was om de mensen met huurtoeslag te ontzien. De Key niet weet wie er huurtoeslag ontvangt en wie niet, dat is in strijd met de wet. Helaas kunnen we dit voorstel daarom niet toepassen. Er zijn wel twee andere manieren waarmee we rekening kunnen houden:

1. Woningen met een huur boven de hoge aftoppingsgrens (€663) krijgen een lagere huurverhoging dan woning die een huur daaronder hebben. We hebben onderzocht hoe de systematiek uitwerkt als de grens bij de lage aftoppingsgrens (€630) gelegd wordt. In bijlage 3 scenario's vindt u de uitwerking. Hieronder een toelichting:

Het betekent dat de woningen die in de categorie met het hoogste percentage (huur kleiner dan €663 en minder dan 65% tov maximale huur) een huurverhoging krijgen die gelijk is aan het maximaal toegestane percentage. En dat bij de latere jaren de categorie met een huur tussen 65-85% tov de maximale huur mogelijk ook dat hogere percentage krijgen. De laagste huren groeien namelijk hard. Het aantal huurders in de categorie <65% tov de maximale huur daalt sneller bij een hogere huurverhoging. Het maximaal toegestane percentage is inflatie + 2,5%. Dat is in lijn met het uitgangspunt Evenwicht tussen zittende en nieuwe huurder.

Toch kiest De Key er voor om de grens op de hoge aftoppingsgrens te houden. Dit jaar kan het hoogste tarief dan onder de maximale toegestane huurverhoging blijven. De komende



jaren verwachten we wel een maximale huurverhoging voor het hoge tarief. Als we de lage aftoppingsgrens hanteren dan vervalt mogelijk het verschil in tarief tussen het hoge en middentarief (meer huurders krijgen dan een maximale huurverhoging) of huren boven de aftoppingsgrens krijgen het lage tarief in plaats van inflatie.

2. Vanwege passend toewijzen komen de woningen die vanaf 2015 verhuurd zijn onder de aftoppingsgrenzen terecht bij mensen die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Bij De Key zijn dit voor een groot deel mensen met een tijdelijk huurcontract. Door de tijdelijke huurcontracten een huurverhoging op inflatie te geven, stijgen deze huren beperkt boven de aftoppingsgrens. De huurders met een langdurig laag inkomen en een huur boven de aftoppingsgrens komen in aanmerking voor een huurverlaging, zoals is afgesproken bij de Samenwerkingsafspraken.

#### Verdeling huursom over onbepaalde tijd- en tijdelijke contracten

Een suggestie vanuit de werksessie was om de huurverhoging van de tijdelijke contracten niet buiten de verdelingssystematiek te houden. Door de verhoging voor de tijdelijke contracten op inflatie te zetten, krijgen huurders met een contract voor onbepaalde tijd een hogere huurverhoging om toch de maximale huursom te realiseren. De Key neemt deze suggestie niet over om de volgende redenen:

1. De tijdelijke contracten zijn kort geleden afgesloten en hebben daarom een huur die wij passend vinden gezien de kwaliteit van de woning. Met andere woorden: de huur zit op de streefhuur. Deze huur groeit mee met inflatie.
2. De huurprijs van de tijdelijke woningen is veelal afgetopt op een aftoppingsgrens en terecht gekomen bij een huurder die in aanmerking komt voor huurtoeslag. De verhoging boven inflatie wordt niet gedempt door de huurtoeslag. Dat is bij huurders met een huurprijs onder de aftoppingsgrens wel het geval. Voor huurders met een onbepaalde tijd contract die een huurprijs boven de aftoppingsgrens en een laag inkomen hebben, kan de huur conform de Samenwerkingsafspraken verlaagd worden.

#### Huurverhoging afgrendelen op liberalisatiegrens

Het afgelopen jaar zijn huren niet afgetopt op de liberalisatiegrens, omdat deze woningen dan niet meer meetellen voor de verhuurdersheffing. Een suggestie vanuit de werksessie was om de huurverhoging wel af te grendelen op de liberalisatiegrens. We nemen uw suggestie grotendeels over, met een toevoeging. Het voorstel is om de woningen af te grendelen om op de liberalisatiegrens + €1. Hiermee beperken we de huurstijging én houden we deze woningen buiten de verhuurdersheffing.