



# Huuraanpassingsbeleid 2020 - 2023

<b>Auteur</b>	<b>Telefoon</b>	<b>Versie</b>
Barend Wind	(06) 6-10076259	
<b>Onderwerp</b>	<b>Datum</b>	
	16 januari 2020	
<b>Bestand</b>	<b>Gezien</b>	<b>Goedgekeurd</b>
Beleid Huuraanpassing 2020-2023		

# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Doelstellingen</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Huurverhoging Amsterdam / Diemen</b> .....	<b>7</b>
2.1 Zelfstandige sociale huurwoningen .....	7
2.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging .....	9
2.3 Onzelfstandige sociale (studenten) woningen.....	10
2.4 Vrije Sectorwoningen.....	10
2.5 Overige eenheden .....	10
<b>3 Huurverhoging Zandvoort</b> .....	<b>11</b>
3.1 Zelfstandige sociale huurwoningen .....	11
3.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging .....	12
3.3 Vrije Sectorwoningen.....	12
3.4 Overige eenheden .....	12
<b>4 Huurverlaging</b> .....	<b>14</b>
4.1 Verlaging wegens te laag inkomen .....	14
4.2 Verlaging wegens te hoge huur .....	14
<b>5 Huur en woningverbetering</b> .....	<b>15</b>
5.1 Complexmatige aanpak energieprestatie: geen huurverhoging.....	15
5.2 Overige woningverbetering: wel huurverhoging .....	15

## Inleiding

Vanuit de Koers (“Ruimte voor beweging” in Amsterdam en Diemen, “Ruimte voor evenwicht” in Zandvoort) levert De Key een bijdrage aan de dynamiek van de stad. We kunnen onze volkshuisvestelijke ambities alleen waarmaken wanneer we investeren in de kwaliteit van onze woningportefeuille. In de geactualiseerde portefeuillestrategie is daarom een grote nieuwbouwopgave opgenomen, gefinancierd vanuit de verkoop van woningen die door de Rijksoverheid niet langer als ‘passend’ worden gezien voor de doelgroep van de sociale huursector. Anderzijds zet de geactualiseerde portefeuillestrategie in op het verbeteren van onze bestaande woningportefeuille om het wooncomfort van zittende huurders te vergroten. Deze verbetering wordt bekostigd vanuit de huuropbrengsten. Tegelijkertijd is de huur de grootste maandelijkse kostenpost voor onze huurders. Het huuraanpassingsbeleid tracht hierin balans te zoeken. We genereren middelen voor woningverbetering zonder de betaalbaarheid voor de huurders onder druk te zetten.

### *Wat is het huuraanpassingsbeleid?*

Het huurbeleid van De Key bestaat uit drie pijlers: het streefhuurbeleid, het toewijzingsbeleid en het huuraanpassingsbeleid. In het streefhuurbeleid wordt de huur bepaald die De Key voor een woning vraagt wanneer deze vrijkomt. In het toewijzingsbeleid is vastgelegd aan welke doelgroepen verschillende woningtypen worden toegewezen. In het huuraanpassingsbeleid staat:

- Hoe De Key omgaat met de jaarlijkse huurverlaging,
- Welke huurders in aanmerking komen voor huurbevrozing of huurverlaging

### *Een herziening*

Tot op heden lagen de grondslagen voor de jaarlijkse huurverhoging vast in het huurbeleid van De Key. Op basis van deze grondslagen werd jaarlijks een directiebesluit genomen over de huurverhogingssystematiek van het desbetreffende jaar. Mede op verzoek van Arcade is afgeweken van het principe om de huuraanpassing te baseren op de streefhuur, omdat dit de uitkomst is van intern beleid, van jaar tot jaar kan veranderen, en niet transparant is voor onze huurders. De afgelopen jaren is de huurverhoging op verschillende grondslagen gebaseerd. Het nieuwe huuraanpassingsbeleid geeft duidelijkheid aan de huurders over de huurverhoging die ze de komende jaren kunnen verwachten.

### *Een systematiek voor de komende jaren*

In het huuraanpassingsbeleid wordt vastgelegd welke systematiek de Key gebruikt om de ‘huursom’ te verdelen over de huurders. De huursom bestaat uit het verschil tussen de huurinkomsten uit zelfstandige sociale huurwoningen op 1 januari van het desbetreffende jaar, vergeleken met de huurinkomsten uit zelfstandige sociale huurwoningen op 1 januari van het jaar ervoor. In de samenwerkingsafspraken hebben gemeente, huurderskoepels en corporaties afspraken gemaakt over de maximale stijging van de huursom. Woningcorporaties mogen de huurverhoging zelf over hun woningen verdelen. De Key hanteert hiervoor in alle gemeenten waar we actief zijn tot en met 2023 dezelfde systematiek.

In het huuraanpassingsbeleid worden geen percentages genoemd. In plaats daarvan is vastgelegd hoe de systematiek mee-verandert met de jaarlijks geactualiseerde kaders van de gemeenten waarin de Key actief is (Amsterdam, Diemen, Zandvoort) en de Rijksoverheid (maximale huursomstijging, maximale individuele huurverhoging, de hoogte van verschillende aftoppingsgrenzen, etc). Voor woningen in de gemeente Amsterdam en Diemen introduceren we een nieuwe systematiek. In Zandvoort houden we vast aan de systematiek die al enkele jaren gevolgd wordt en is vastgelegd in de prestatieafspraken. Door de systematiek vast te leggen, wordt de jaarlijkse huurverhoging een

invuloefening. De huurverhogingspercentages die De Key hanteert, berekenen we door de systematiek toe te passen op de jaarlijks geactualiseerde kaders.

#### *Nieuwe kaders*

De onderstaande kaders zijn in gewijzigd sinds de laatste actualisatie van het huurbeleid van de Key, en beïnvloeden de keuzes die we gemaakt hebben.

- *Sociaal Huurakkoord:* In 2018 sloten Aedes en de Woonbond voor de tweede keer een 'Sociaal Huurakkoord'. In dit akkoord wordt aangegeven dat de huursom in gebieden met een krappe woningmarkt met maximaal 1% mag toenemen. Dit standpunt is overgenomen door de wetgever. In het akkoord staat het streven om de kwaliteit van een sociale huurwoning tot uitdrukking te laten komen in de huurprijs. Tenslotte zijn er enkele (niet-bindende) afspraken gemaakt over huurbevrozing of huurverlaging voor dure scheefhuuders (huurtoeslaggerechtigden met een huur boven de hoge aftoppingsgrens). De Key onderschrijft dit akkoord. De woonlastenakkoorden met de gemeenten Amsterdam en Diemen leggen vast hoe we invulling geven aan dit onderdeel van het sociaal huurakkoord.
- *Samenwerkingsafspraken:* In de gemeente Amsterdam en Diemen hebben huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeente samen afspraken gemaakt over hoeveel de huren van alle woningen samen maximaal mogen worden verhoogd. Dit is in 2020 3,1% (2,6% inflatie + 0,5% verhoging) en in 2021 tot en met 2023 de inflatie plus 1% verhoging. In Zandvoort heeft de Key afgesproken dat de huren slechts inflatievolgend zullen toenemen.
- *Woonlastenakkoord:* In de gemeenten Amsterdam en Diemen hebben huurders met een inkomen lager dan 120% van het wettelijk minimum inkomen drie jaar lang recht op een huurkorting tot de hoge aftoppingsgrens, zodat zij volledig aanspraak maken op huurtoeslag.
- *Wet huursomstijging:* Vanaf 1 januari 2020 gelden andere regels voor het bepalen van de huursom. Terwijl voorheen huurstijgingen bij mutatie onderdeel waren van de huursom, is dat nu niet langer het geval. Ook tellen woningen waarvan de huur verlaagd is in verband met een inkomensdaling na het ontvangen van een inkomensafhankelijke huurverhoging niet mee in de huursom.

# 1 Doelstellingen

Het huuraanpassingsbeleid kent een zestal uitgangspunten. Samen hebben de uitgangspunten geleid tot de keuzes in het beleid. Er bestaat een hiërarchie in de doelstellingen. Wanneer twee doelstellingen strijdige keuzes opleveren, geven we voorrang aan de eerstgenoemde doelstelling.

1. *Betaalbaarheid.* In het huuraanpassingsbeleid is vastgelegd dat de huurstijging voor woningen met een huur boven de hoge aftoppingsgrens (663 euro in 2020) gematigd is. Hierdoor blijven onze woningen óók betaalbaar voor huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. Woningen onder de hoge aftoppingsgrens krijgen een grotere huurstijging. Huurtoeslagontvangers met een huur onder de hoge aftoppingsgrens, worden grotendeels voor huurstijgingen gecompenseerd door de Rijksoverheid. Hierdoor zet de huurverhoging de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep in een passende woning niet onder druk.

De huur van huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens en een huur onder de hoge aftoppingsgrens groeit naar de hoge aftoppingsgrens toe, waarna de stijging gematigd wordt. Ook in de Vrije Sector streven we naar betaalbaarheid en financiële zekerheid. De huurstijging van Vrije Sectorwoningen beperken we tot inflatie of inflatie +1% om de financiële zekerheid voor huurders met hoge huurlasten te vergroten. Woningen die de Key met een tijdelijk contract verhuurt, krijgen een inflatievolgende huurverhoging. We vinden het onwenselijk dat deze huren verder over de kwaliteitskortingsgrens of hoge aftoppingsgrens heen groeien omdat het een huurtoeslag-gerechtigde doelgroep betreft waaraan we minder dan vijf jaar geleden een passende woning hebben toegewezen.

In overeenstemming met het woonlastenakkoord (gemeente Amsterdam en Diemen) bieden we de mogelijkheid tot huurverlaging voor huishoudens met een inkomen kleiner dan 120% van het wettelijk minimum en een huur boven de hoge aftoppingsgrens. Hier bovenop biedt De Key de mogelijkheid tot huurverlaging tot de hoge aftoppingsgrens in het geval een inkomensterugval tot onder de huurtoeslaggrens.

2. *Prijs en kwaliteit in evenwicht:* Het Sociaal Huurakkoord gesloten tussen Aedes en de Woonbond legt de nadruk op de verhouding tussen prijs en kwaliteit. Daarom wil De Key de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een huurcontract voor onbepaalde tijd relateren aan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). Huurders die relatief weinig voor de kwaliteit van hun woning betalen, ontvangen een grotere huurstijging, terwijl huurders die relatief veel voor de kwaliteit van hun woning betalen een gematigde huurstijging ontvangen. Om de betaalbaarheid te waarborgen, passen hanteren we deze woningen in de eerste plaats voor woningen onder de hoge hoge aftoppingsgrens. Alleen als op deze manier de huursom onvoldoende toeneemt, wordt deze systematiek ook op woningen met een huur boven de hoge aftoppingsgrens toegepast die weinig betalen voor de kwaliteit van de woning.
3. *Benutting maximale huursom.* We laten de totale huursom toenemen met het maximum percentage vastgelegd in de samenwerkingsafspraken met de gemeenten Amsterdam, Diemen en Zandvoort. Voor de gemeenten Amsterdam en Diemen betekent dit dat de huursom in 2020 mag toenemen met inflatie +0,5%. Behoudens de uitkomsten van een NIBUD-onderzoek mag de huursom tussen 2021-2023 toenemen met inflatie +1%. In Zandvoort mag de huursom in 2020 toenemen met de inflatie. We realiseren de maximale

huursomstijging om te kunnen investeren in onderhoud en woningverbetering. Omdat we de huren van een aantal woningen bevroren of verlagen, wordt de huursom verdeeld over een kleiner gedeelte van onze totale woningvoorraad.

Vrije Sectorwoningen zijn niet aan een maximale huursom gebonden. De huur van Vrije Sectorwoningen laten we echter niet marktconform toenemen. We beperken de huurverhoging op individueel niveau tot maximaal inflatie + 1% om onze huurders financiële zekerheid te bieden.

4. *Evenwicht in huren van zittende en nieuwe huurders:* Veel huurders die al lang huren bij de Key hebben een huur die ver beneden het niveau van nieuwe verhuringen ligt. Enerzijds komt dit omdat voorheen voor zeer lage huren werd verhuurd. Anderzijds komt dit omdat de huren van goedkope en dure woningen uiteen gegroeid zijn door het hanteren van een uniform verhogingspercentage. Deze lage huur is niet kostendekkend voor onderhoud en woningverbetering. Door een grotere huurprijsstijging te hanteren voor woningen die verder van de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) afliggen, groeit deze huur huurders langzaam maar zeker toe naar de huur die bij nieuwe verhuringen gerekend wordt en kunnen we blijven investeren in het woongenot van al onze huurders.
5. *Transparantie:* Het is belangrijk dat onze huurders financieel weten waar ze aan toe zijn. De algemene huuraanpassingsprincipes zijn gebaseerd op twee objectieve en inzichtelijke criteria: de huidige maandhuur (boven of onder de hoge aftoppingsgrens) en de huurhoogte ten opzichte van de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) (<65%, 65-85%, >85%). Dit resulteert in zes woningklassen met een verschillende huurverhoging.
6. *Eenvoud:* De huurverhoging raakt iedere huurder. Veel contacten tussen huurders en de Key hebben betrekking op de huurhoogte of huurverhoging. Het is daarom van belang dat iedereen binnen de organisatie de keuzes in het huuraanpassingsbeleid kan uitleggen. Een eenvoudig systeem is ook van belang voor de administratieve verwerking.

## 2 Huurverhoging Amsterdam / Diemen

De Key werkt in de periode 2020-2023 met een vaste systematiek voor de jaarlijkse huurverhoging. Deze systematiek beschrijft 1) hoe de huursom verdeeld wordt over zelfstandige sociale huurwoningen die geen inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen, 2) welke zelfstandige sociale huurwoningen een uitzondering vormen op de systematiek, en 3) hoe de huren bepaald worden van onzelfstandige woonruimte, vrije sectorwoningen, en woningen die een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen.

### 2.1 Zelfstandige sociale huurwoningen

De kern van de huurverhogingssystematiek voor Amsterdam en Diemen past bij het sociaal huurakkoord en de nieuwe samenwerkingsafspraken en is als volgt:

- De Key kiest ervoor om een 'vaste' huurverhoging (bevriezing, inflatie, maximaal) toe te kennen aan een aantal categorieën woningen (zie onderstaande uitzonderingen)
- Doordat de bovenstaande huurders ontzien worden, moet de huursomstijging over minder huurders verdeeld worden.
- De Key kiest ervoor de huren boven de hoge aftoppingsgrens minder te laten stijgen dan de huren onder de hoge aftoppingsgrens.
- De Key kiest ervoor om huurders die relatief weinig betalen voor de kwaliteit van hun woning (een huur die verder afligt van de maximale huur op basis van het WWS) een grotere huurverhoging aan te zeggen.

#### *Uitzonderingen*

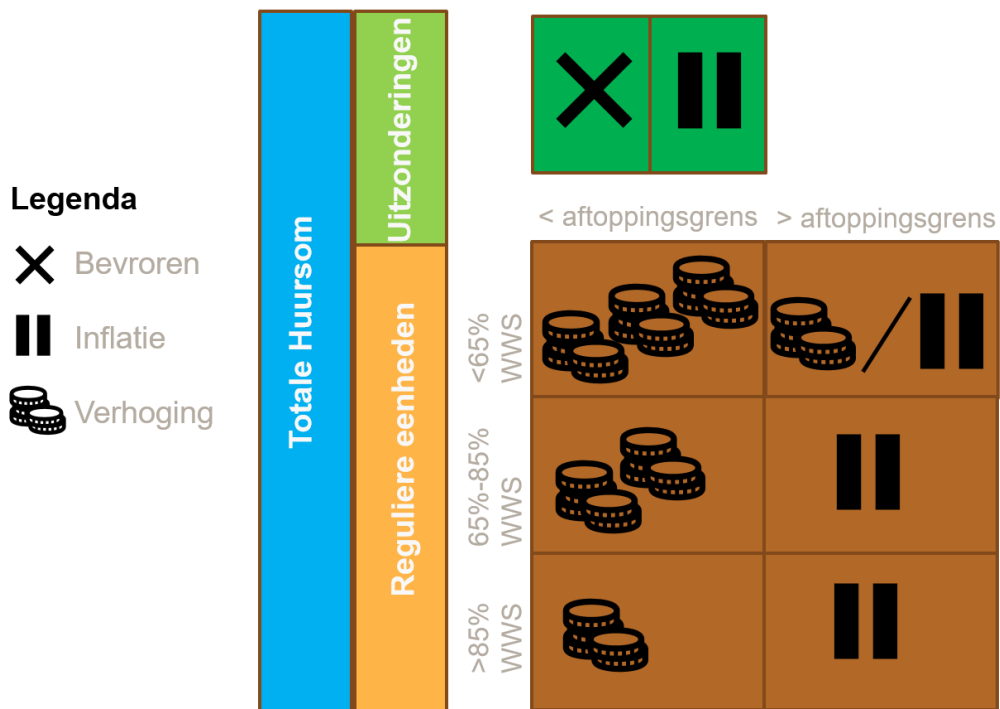
Woningen met een aantal typen contracten vormen een uitzondering op de huurverhogingssystematiek. Hieronder is per contracttype weergegeven hoe De Key omgaat met de huurverhoging, en op basis van welke argumentatie wordt afgeweken van de systematiek:

- Sociale huurwoningen met een tijdelijk huurcontract: inflatie. Het betreft woningen die minder dan vijf jaar geleden zijn toegewezen aan een huurtoeslaggerechte doelgroep met een huur die zich veelal rond de kwaliteitskortingsgrens of (lage) hoge aftoppingsgrens bevindt. Verdere stijging acht De Key onwenselijk.
- Sociale huurwoningen met een collectief contract: maximaal individueel huurverhogingspercentage conform het MG Circulaire Huurprijsbeleid. Het betreft woningen met een lage huurprijs, waar in verband met het collectieve contract geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk is.
- Wisselwoningen: huurbevriezing. Dit is conform kaderafspraken met de gemeente Amsterdam en Diemen.
- Vervangende woonruimte: inflatie. De woning wordt tijdelijk bewoond, daarom behandelen we het als een tijdelijk huurcontract.
- Sociale huurwoningen waarvan het huurcontract is ingegaan na 1 april van het desbetreffende jaar: Huurbevriezing. We verhogen de huur niet omdat de huurprijs bij verhuring conform de huurprijsgrenzen van het desbetreffende jaar is.
- Sociale huurwoningen die onderdeel uitmaken van sloop-, of verbeterproject waarvoor een peildatum is afgegeven en afspraken zijn gemaakt over de huurontwikkeling: huurbevriezing. De huurverhoging kan op een later moment worden doorgevoerd, na de afronding van het verbeterproject.

- Sociale huurwoningen waarvoor de huurcommissie huurbevrozing of -korting heeft geëist op grond van onopgeloste ernstige technische gebreken: huurbevrozing / huurverlaging. Huurverhoging zal doorgevoerd worden na oplossing van het geschilpunt. De huurverhoging kan binnen 24 maanden na de laatste huurverhoging worden ingehaald.
- Zelfstandige (internationale) studentenwoningen met een tijdelijk contract: huurbevrozing. Het betreft zelfstandige woningen met een contract voor zes of negen maanden. Bij de eerstvolgende mutatie wordt de nieuwe huurprijs doorgevoerd.

*Algemene systematiek*

De Key maakt onderscheid tussen zes categorieën woningen, op basis van de huurhoogte (boven of onder de hoge hoge aftoppingsgrens) en de huurhoogte ten opzichte van de maximale huur volgens het WWS (een huur lager dan 65% van de maximale huur, een huur tussen 65% en 85% van de maximale huur, en een huur hoger dan 85% van de maximale huur). Op deze manier ontstaan zes groepen woningen. We kiezen ervoor de huren onder de hoge aftoppingsgrens meer te laten stijgen dan huren boven de hoge aftoppingsgrens. Huurtoeslaggerechtigden worden grotendeels voor huurstijgingen onder de hoge aftoppingsgrens gecompenseerd. Voor niet-huurtoeslaggerechtigden die wel tot de doelgroep van de sociale huursector behoren brengt een huurverhoging tot de hoge aftoppingsgrens de betaalbaarheid van het wonen niet in het gedrang. We kiezen ervoor om huren die verder afluigen dan de maximale huur op basis van het WWS meer te verhogen. Dit is in lijn met het sociaal huurakkoord. De onderstaande afbeelding geeft schematisch weer hoe de huurverhoging verdeeld wordt over onze woningen.



**Figuur 1.** Matrix waarin de huurhoogte is afgezet tegen de prijs-kwaliteitverhouding.

*Hoe wordt de huurverhoging berekend?*

Allereerst worden drie tariefgroepen bepaald. Deze tariefgroepen worden afgeleid van het huurverhogingspercentage dat benodigd is om de huursom te halen op basis van de 'reguliere



eenheden' (dat wil zeggen: alle eenheden die onder de huursom vallen en niet door de Key zijn aangemerkt als uitzondering). Dit percentage, minus de inflatie is het basis percentage.

De drie huurverhogingspercentages worden op de volgende manier berekend:

- a) Laag: inflatie + 0,6x het basispercentage
- b) Middel: inflatie + het basispercentage
- c) Hoog: inflatie + 1,7 x het basispercentage

De drie tariefgroepen worden gekoppeld aan de zes huurklassen uit de matrix in figuur 1. De volgorde waarin de tariefgroepen worden toegewezen aan huurklassen maakt verschil. We kiezen ervoor om eerst de huurklassen onder de hoge aftoppingsgrens te vullen, te beginnen bij woningen met een relatief lage huurprijs ten opzichte van de kwaliteit. Nadat een tariefgroep is toegewezen aan een huurklasse, wordt gecontroleerd of de maximale huursomstijging overschreden wordt. Indien dit het geval is, wordt met een lager percentage gerekend (het maximale percentage om de huursom te halen). De huurstijging per woning wordt begrensd door het maximale individuele stijgingspercentage dat jaarlijks wordt vastgesteld door de wetgever, en mag er niet toe leiden dat een woning een hogere huur krijgt dan is toegestaan op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). De huurverhoging is afgegrensd op de liberalisatiegrens + 1 euro. We grendelen af omdat een huur boven de liberalisatiegrens niet past bij het inkomen van de doelgroep van de sociale huur. We hanteren een grens die 1 euro boven de grens van het ministerie ligt omdat dit een grote korting oplevert voor de verhuurdersheffing die De Key over deze woning betaalt.

Tariefgroepen worden op onderstaande wijze toegewezen aan huurklassen:

- a) Voor woningen met een huur onder de hoge aftoppingsgrens:
  - I. Huur <65% van de van de maximale huur volgens het WWS: hoog tarief, gemaximeerd op het maximale individuele stijgingspercentage, afgegrensd op van de maximale huur volgens het WWS.
  - II. Huur 65-85% van de maximale huur volgens het WWS: midden tarief, gemaximeerd op het maximale individuele stijgingspercentage, afgegrensd op van de maximale huur volgens het WWS.
  - III. Huur >85% van de van de maximale huur volgens het WWS: hoog tarief, gemaximeerd op het maximale individuele stijgingspercentage, afgegrensd op van de maximale huur volgens het WWS.
- b) Voor woningen met een huur boven de hoge aftoppingsgrens:
  - I. Huur <65% van de maximale huur volgens het WWS: laag tarief, gemaximeerd op het maximale individuele stijgingspercentage, afgegrensd op de liberalisatiegrens + 1 euro, of van de maximale huur volgens het WWS (indien lager dan de liberalisatiegrens + 1 euro).
  - II. Huur 65-85% van de maximale huur volgens het WWS: inflatievolgende verhoging, afgegrensd op de liberalisatiegrens + 1 euro, of de maximale huur volgens het WWS (indien lager dan de liberalisatiegrens + 1 euro).
  - III. Huur >85% van de maximale huur volgens het WWS: inflatievolgende verhoging, afgegrensd op de liberalisatiegrens + 1 euro, of de maximale huur volgens het WWS (indien lager dan de liberalisatiegrens + 1 euro).

## 2.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Huishoudens met een inkomen hoger dan de EU-inkomensgrens voor sociale huurwoningen krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging op het maximale percentage dat jaarlijks wordt vastgesteld bij ministeriële regeling. De huurverhoging wordt afgegrensd op de maximale huur, en de

middenhuurgrens, vastgelegd in de samenwerkingsafspraken. De middenhuurgrens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de inflatie.

### 2.3 Onzelfstandige sociale (studenten) woningen

Onzelfstandige sociale huurwoningen vallen niet onder de huursom. De Key hanteert de volgende kaders voor de jaarlijkse huurverhoging.

- *Onzelfstandige (studenten) woningen*: maximale huurverhoging voor onzelfstandige woonruimte (uit Circulaire MG Huurprijsbeleid), afgegrensd op de maximale huur volgens het WWS onzelfstandige woonruimte.
- *Onzelfstandige internationale studenten eenheden (SSF)*: geen huurverhoging in verband met korte duur contract (6-9 maanden). Harmonisatie vindt plaats bij nieuwe verhuur.

### 2.4 Vrije Sectorwoningen

Vrije Sector huurwoningen vallen niet onder de huursom. De Key hanteert dezelfde huurverhogingssystematiek voor de niet-DAEB-tak van de Key en Lieven de Stad. We maken onderscheid tussen Vrije Sectorwoningen met een regulier (permanent) en een tijdelijk huurcontract.

- *Vrije Sectorwoningen met tijdelijke contracten*: Inflatievolgende huurverhoging. We zetten tijdelijke contracten in als vorm van leegstandsbeheer in verbetercomplexen. Vrije Sectorwoningen van de Key dragen bij aan de doelstellingen van de Key. Omdat sociale huurwoningen met een tijdelijk contract een inflatievolgende huurverhoging ontvangen, krijgen Vrije Sectorwoningen dezelfde huurverhoging.
- *Vrije Sectorwoningen met reguliere huurcontracten*: Omdat de huurquotes in dit segment relatief hoog zijn, en we onze huurders zekerheid willen bieden, hanteren we de inflatie +1% als standaard, tenzij anders is aangegeven in het huurcontract.

### 2.5 Overige eenheden

- *BOG / MOG*: De huurverhoging volgt de huurkalender (indexeringsclausule in het huurcontract). Voor eenheden zonder indexeringsclausule in het huurcontract, hanteren we inflatie als standaard.
- *Parkeerplaatsen*: De huurverhoging volgt de huurkalender (indexeringsclausule in het huurcontract). Voor eenheden zonder indexeringsclausule in het huurcontract, hanteren we inflatie als standaard.
- *Kasten / boxen*: Voor kasten en boxen hanteren we inflatie als standaard.
- *Overige eenheden*: Voor deze eenheden hanteren we inflatie als standaard.

## 3 Huurverhoging Zandvoort

De Key kiest voor het voortzetten van de huurverhogingssystematiek die de laatste jaren gehanteerd is. Met het oog op de mogelijke overdracht van de Zandvoortse woningportefeuille aan een andere woningcorporatie is het onwenselijk om een nieuwe meerjarige systematiek te introduceren. De systematiek beschrijft 1) hoe de huursom verdeeld wordt over zelfstandige sociale huurwoningen die geen inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen, 2) welke zelfstandige sociale huurwoningen een uitzondering vormen op de systematiek, en 3) hoe de huren bepaald worden van onzelfstandige woonruimte, vrije sectorwoningen, en woningen die een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen.

### 3.1 Zelfstandige sociale huurwoningen

De kern van de huurverhogingssystematiek voor Zandvoort past bij het sociaal huurakkoord en de nieuwe samenwerkingsafspraken en is als volgt:

- De Key kiest ervoor om een 'vaste' huurverhoging (bevriezing, inflatie, maximaal) toe te kennen aan een aantal categorieën woningen (zie onderstaande uitzonderingen)
- Doordat de bovenstaande huurders ontzien worden, moet de huursomstijging over minder huurders verdeeld worden.
- De Key kiest ervoor om huurders die relatief weinig betalen voor de kwaliteit van hun woning (een huur die verder afligt van de maximale huur op basis van het WWS) een grotere huurverhoging aan te zeggen.

#### *Uitzonderingen*

Woningen met een aantal typen contracten vormen een uitzondering op de huurverhogingssystematiek. Hieronder is per contracttype weergegeven hoe De Key omgaat met de huurverhoging, en op basis van welke argumentatie wordt afgeweken van de systematiek:

- Wisselwoningen: huurbeevriezing. Dit is conform kaderafspraken met de gemeente Amsterdam en Diemen.
- Vervangende woonruimte: inflatie. De woning wordt tijdelijk bewoond, daarom behandelen we het als een tijdelijk huurcontract.
- Sociale huurwoningen waarvan het huurcontract is ingegaan na 1 april van het desbetreffende jaar: Huurbeevriezing. We verhogen de huur niet omdat de huurprijs bij verhuring conform de huurprijsgrenzen van het desbetreffende jaar is.
- Sociale huurwoningen die onderdeel uitmaken van sloop-, of verbeterproject waarvoor een peildatum is afgegeven en afspraken zijn gemaakt over de huurontwikkeling: huurbeevriezing. De huurverhoging kan op een later moment worden doorgevoerd, na de afronding van het verbeterproject.
- Sociale huurwoningen waarvoor de huurcommissie huurbeevriezing of -korting heeft geëist op grond van onopgeloste ernstige technische gebreken: huurbeevriezing / huurverlaging. Huurverhoging zal doorgevoerd worden na oplossing van het geschilpunt. De huurverhoging kan binnen 24 maanden na de laatste huurverhoging worden ingehaald.

#### *Algemene systematiek*

De Key maakt onderscheid tussen twee categorieën woningen, op basis van de huurhoogte ten opzichte van de maximale huur volgens het WWS (een huur onder of boven 80% van de maximale huur). Dit is in lijn met het sociaal huurakkoord. Met het oog op de mogelijke overdracht van de Zandvoortse woningportefeuille aan een andere woningcorporatie is het onwenselijk om een nieuwe

meerjarige systematiek te introduceren. Bovendien ligt het niet voor de hand het huurbeleid dat in Amsterdam en Diemen gehanteerd wordt in Zandvoort te gebruiken, omdat de samenstelling van de woningportefeuille en de doelgroep anders is.

*Hoe wordt de huurverhoging berekend?*

- a) Woningen met een huur > 80% van de maximale huur ontvangen een huurverhoging ter hoogte van inflatie
- b) Woningen met een huur < 80% van de maximale huur ontvangen een huurverhoging ter hoogte van:
  - o Het percentage dat nodig is om de huursom te halen op basis van de resterende eenheden (eenheden niet genoemd onder 'uitzonderingen' of punt a).

De huurstijging per woning wordt begrensd door het maximale individuele stijgingspercentage dat jaarlijks wordt vastgesteld door de wetgever, en mag er niet toe leiden dat een woning een hogere huur krijgt dan is toegestaan op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). De huurverhoging is afgegrensd op de liberalisatiegrens + 1 euro. We grenzen af omdat een huur boven de liberalisatiegrens niet past bij het inkomen van de doelgroep van de sociale huur. We hanteren een grens die 1 euro boven de grens ligt die is vastgesteld door de wetgever omdat dit een grote korting oplevert voor de verhuurdersheffing die De Key over deze woning betaalt (gemiddeld ruim 1000 euro).

### 3.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Huishoudens met een inkomen hoger dan de EU-inkomensgrens voor sociale huurwoningen krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging op het maximale percentage dat jaarlijks wordt vastgesteld bij ministeriële regeling. De huurverhoging wordt afgegrensd op de maximale huur, en de middenhuurgrens, vastgelegd in de samenwerkingsafspraken. De middenhuurgrens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de inflatie.

### 3.3 Vrije Sectorwoningen

Vrije Sector huurwoningen vallen niet onder de huursom. We maken onderscheid tussen Vrije Sectorwoningen met een regulier (permanent) en een tijdelijk huurcontract.

- *Vrije Sectorwoningen met tijdelijke contracten: Inflatievolgende huurverhoging.* We zetten tijdelijke contracten in als vorm van leegstandsbeheer in verbetercomplexen. Vrije Sectorwoningen van de Key dragen bij aan de doelstellingen van de Key. Omdat sociale huurwoningen met een tijdelijk contract een inflatievolgende huurverhoging ontvangen, krijgen Vrije Sectorwoningen dezelfde huurverhoging.
- *Vrije Sectorwoningen met reguliere huurcontracten:* Omdat de huurquotes in dit segment relatief hoog zijn, en we onze huurders zekerheid willen bieden, hanteren we de inflatie +1% als standaard, tenzij anders is aangegeven in het huurcontract.

### 3.4 Overige eenheden

- *BOG / MOG:* De huurverhoging volgt de huurkalender (indexeringsclausule in het huurcontract). Voor eenheden zonder indexeringsclausule in het huurcontract, hanteren we inflatie als standaard.
- *Parkeerplaatsen:* De huurverhoging volgt de huurkalender (indexeringsclausule in het huurcontract). Voor eenheden zonder indexeringsclausule in het huurcontract, hanteren we inflatie als standaard.
- *Kasten / boxen:* Voor kasten en boxen hanteren we inflatie als standaard.

- *Woonwagenstandplaatsen / Woonwagens:* Voor kasten en boxen hanteren we hanteren we inflatie als standaard.
- *Overig eenheden:* Voor deze eenheden hanteren we inflatie als standaard.

## 4 Huurverlaging

### 4.1 Verlaging wegens te laag inkomen

We willen betaalbare huren voor onze huurders. Daarom kunnen huurders van een sociale huurwoning een verzoek tot huurverlaging indienen in de volgende gevallen:

- De huurder heeft een inkomen onder 120% van het wettelijk minimum inkomen en een huur boven de hoge aftoppingsgrens. In het woonlastenakkoord met de gemeenten Amsterdam en Diemen is vastgelegd dat De Key, op verzoek van de huurder, de huur voor drie jaar verlaagd naar de hoge aftoppingsgrens. In deze jaren houden we de huur op de hoge aftoppingsgrens. Daarna wordt de huur verhoogd volgens de algemene huurverhogingsystematiek. Mocht de woning niet passend zijn, dan helpt De Key bij het vinden van een passende woning. Huurders die in aanmerking komen voor deze regeling van de gemeente, waarna ze een schriftelijk verzoek kunnen indienen bij de Key.
- De rekenhuur ligt boven de huurtoeslaggrens en de huurder heeft na een inkomensdaling recht op huurtoeslag. De rekenhuur wordt per de eerstvolgende maand na goedkeuring van het complete verzoek (verzoek, inkomensverklaring en uittreksel bevolkingsregister) en goedkeuring van het verzoek teruggezet naar een rekenhuur op de huurtoeslaggrens, zodat de huurder huurtoeslag kan aanvragen.
- Een huurder heeft inkomensafhankelijke huurverhoging(en) gekregen en kan aantonen dat het inkomen in het jaar van deze huurverhoging(en) is gedaald tot onder de EU-inkomensgrens. De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt met inachtneming van 2 maanden na ontvangst van het complete verzoek (verzoek, inkomensverklaring en uittreksel bevolkingsregister) verlaagd (niet met terugwerkende kracht). Bij een gegrond verzoek worden maximaal 2 inkomensafhankelijke huurverhogingen teruggebracht naar het percentage dat bij het gedaalde inkomen hoort.

### 4.2 Verlaging wegens te hoge huur

Sinds oktober 2015 bepaalt de WOZ-waarde een deel van de woningwaarderingspunten van een woning. Jaarlijks wordt bij ministeriële regeling de indexering van de WOZ-normbedragen voor de puntentoekenning vastgesteld. Als er sprake is van een daling van de WOZ-waarde, daalt daarmee de maximale toegestane huur. Huurders kunnen een verzoek tot huurverlaging tot aan de maximale huur aanvragen bij De Key. Bij een gegrond verzoek verlagen we de huur, met inachtneming van 2 maanden na ontvangst van het verzoek, tot aan de maximale huur (niet met terugwerkende kracht).

## 5 Huur en woningverbetering

We spreken van woningverbetering als de aangebrachte voorzieningen tot meer woongenot leiden. In dit hoofdstuk staat hoe De Key om gaat met huurverhoging na woningverbetering. Woningverbetering zal de komende jaren met name voorkomen in de vorm van verbetering van de brandveiligheid en de energieprestatie.

### 5.1 Complexmatige aanpak energieprestatie: geen huurverhoging

Huurders krijgen geen huurverhoging na woningverbetering die leidt tot een verlaging van de energieindex, onderdeel zijn van het energielabelstappenplan, complexmatig wordt uitgevoerd en door De Key geïnitieerd is. De WWS wordt na woningverbetering wel aangepast.

De Key gaat de komende jaren de energieprestatie van de bestaande voorraad flink verbeteren. In de portefeuillestrategie hebben we hiervoor doelstellingen opgenomen. Door geen huurverhoging te vragen na woningverbetering maken we de uitvoering van energielabelstappenprojecten makkelijker en kunnen we onze doelstellingen makkelijker realiseren.

De investeringen in woningverbetering betalen we door ruimte te zoeken in de huursombenadering. Als we woningen liberaliseren verhuren we eerst voor een korte periode op de liberalisatiegrens + € 1 (zie paragraaf 4.5). Hierdoor wordt de harmonisatiesprong kleiner en ontstaat er ruimte in de huursomstijging. Deze ruimte gebruiken we om huren van zittende huurders sneller te laten toegroeien naar de streefhuur. Uit deze extra inkomsten uit huurverhoging betalen we de investeringen in de verbetering van de energieprestatie van onze woningen.

### 5.2 Overige woningverbetering: wel huurverhoging

Voor alle overige woningverbeteringen berekent De Key de huurverhoging volgens het Beleid huurverhoging na woningverbetering van de Huurcommissie. Het gaat om de volgende situaties:

- Investeringen in de bestaande voorraad met complexmatige aanpak geïnitieerd door De Key die geen deel uitmaken van het energielabelstappenplan. De verwachting is dat dit type project de komende jaren niet veel zal voorkomen.
- Individuele aanvragen voor woningverbetering (energie of ander type woningverbetering).

## Bijlage 1 Definities

In deze bijlage staan definities van veelgebruikte termen (in alfabetische volgorde).

### **Geliberaliseerde woning (vrije sector)**

Bij een geliberaliseerde huurwoning ligt de aanvangshuur (de kale huur die in het huurcontract staat) boven de liberalisatiegrens. Het gaat om de liberalisatiegrens die gold op de ingangsdatum van het huurcontract. In 2018 is die grens € 710,68 euro.

### **Huurprijsgrenzen**

Dit zijn de huurprijzen die horen bij de huurprijsgrenzen in 2020.

Huurgrens	Huurprijs	Type huur
Kwaliteitskortingsgrens (huurtoeslaggrens < 23 jaar)	432,51	Rekenhuur
Lage aftoppingsgrens (huurtoeslaggrens éénpersoonshuishoudens)	619,01	Kale huur
Hoge aftoppingsgrens (huurtoeslaggrens meerpersoonshuishoudens)	663,4	Kale huur
Liberalisatiegrens	737,14	Kale huur
Middenhuurgrens (gemeente Amsterdam)	1.032,00	Kale huur

### **Huursom**

De huursom is het totaal aan huurinkomsten uit zelfstandige sociale huurwoningen. De huursom mag van Rijksweg slechts toenemen met inflatie, tenzij lokaal andere afspraken zijn gemaakt. Dit is het geval in Amsterdam. De toename van de huursom wordt berekend op basis van het verschil tussen de huurinkomsten op 1 januari van het desbetreffende jaar, en die van het jaar ervoor. Alleen woningen die gedurende het hele jaar bewoond zijn door dezelfde bewoner, worden meegenomen. Sloop-, nieuwbouw-, en mutatiwoningen tellen daarom niet mee. Bovendien tellen woningen waar een inkomensafhankelijke huurverhoging is toegepast niet mee.

### **Kale huur**

De kale huur is de huur die de huurder betaalt voor de woonruimte, zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.

### **Maximale huur (maximaal-redelijke huur)**

De maximale huur is de huur die de verhuurder maximaal mag vragen voor een sociale huurwoning. Wat een verhuurder voor een sociale huurwoning maximaal mag vragen, wordt bepaald door het aantal WWS-punten van de woning.

### **Passend toewijzen**

Woningcorporaties moeten minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van € 619,01 en € 663,40. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. Deze passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet die op 1 juli 2015 inging.

### **Rekenhuur (of subsidiabele huur)**

Rekenhuur is een term uit de Huurtoeslagwet. Het is de kale huur plus enkele subsidiabele servicekosten zoals lift, verlichting, schoonmaakkosten, huismeester en gemeenschappelijke ruimten.



### **Streefhuur**

De streefhuur is de aanvangshuur die we vragen na mutatie.

### **Sociale (of gereguleerde) huur**

Bij een sociale huurwoning ligt de aanvangshuur (de kale huur die in het huurcontract staat) op of onder de liberalisatiegrens. Het gaat om de liberalisatiegrens die gold op de ingangsdatum van het huurcontract. In 2020 is die grens € 737,14 euro.

### **WWS (punten)**

WWS staat voor woningwaarderingsstelsel, het puntensysteem voor huurwoningen. Het aantal punten van een woning bepaalt de maximale huurprijs. Iedere woning krijgt punten voor bijvoorbeeld oppervlakte, isolatie en voorzieningen. De prijs per punt wordt elk jaar opnieuw vastgesteld (geïndexeerd). Het woningwaarderingsstelsel is in 2015 aangepast. De WOZ-waarde van de woning telt sindsdien ook mee in het puntensysteem. De verwachting is dat de rol van de WOZ-waarde in 2020 wordt verkleind.