

Huurderskoepel Arcade  
Beukenplein 100  
1112 CM Diemen



Datum • 22 januari 2020  
Voor informatie • Marina de Groot  
Telefoonnummer • (020) 621 45 58  
Onderwerp • Voorgenomen besluit huuraanpassingsbeleid

Geacht bestuur, beste Helmie,

Hierbij stuur ik u ter informatie het voorgenomen Huuraanpassingsbeleid. Graag nodig ik u uit om hierover met ons in overleg gegaan. Uiteraard bent u ook in de gelegenheid om schriftelijk advies uit te brengen.

### **Leeswijzer**

In deze brief geef ik aan waarom ik een ander beleid voorstel. Ook beschrijf ik wat het nieuwe huuraanpassingsbeleid inhoudt en wat de uitgangspunten van dit nieuwe beleid zijn. Ik wil u nogmaals hartelijk bedanken dat u met zo'n tien Arcadeleden in een werksessie hebt meegedacht! In bijlage 1 geef ik aan hoe deze input is meegenomen bij het vormen van het nieuwe beleid. Het nieuwe beleid staat beschreven in bijlage 2. In bijlage 3 staan twee scenario's uitgewerkt waarin we de verschillen hebben onderzocht tussen het hanteren van de hoge of de lage aftoppingsgrens bij het vaststellen van de systematiek.

### **Waarom een ander beleid**

De uitgangspunten voor de jaarlijkse huuraanpassing (verhoging / verlaging) zijn vastgelegd in het huurbeleid van De Key. Op basis van deze uitgangspunten wordt jaarlijks een directiebesluit genomen over de systematiek die dat jaar wordt gehanteerd. Op uw verzoek hebben we de afgelopen twee jaar afgeweken van het uitgangspunt om de huuraanpassing te baseren op de streefhuur. Het formuleren van nieuw huuraanpassingsbeleid heeft als doel huurders zekerheid en duidelijkheid te geven over de huurverhoging / verlaging die zij in de komende jaren kunnen verwachten.

### **Wat is het huuraanpassingsbeleid**

In het huuraanpassingsbeleid staat beschreven welke systematiek De Key gebruikt om de huursom te verdelen over de huurders. In plaats daarvan wordt 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). De percentages per jaar berekenen we door de systematiek toe te passen op de jaarlijks geactualiseerde kaders.

### **De zes uitgangspunten bij het voorgestelde beleid**

Bij het opstellen van het beleid heeft De Key zes uitgangspunten gehanteerd: betaalbaarheid, prijs en kwaliteit in evenwicht, benutting maximale huursom, evenwicht in huren, transparantie en eenvoud. In het eerste hoofdstuk van het beleidsdocument staat wat deze uitgangspunten betekenen.

### **Vervolg**

Na het vaststellen van het huuraanpassingsbeleid werkt De Key de systematiek uit voor de huurverhoging per 1 juli 2020. In bijlage 3 ziet u waar wij voor 2020 verwachten op uit te komen. De percentages kunnen nog licht wijzigen door mutaties de komende periode en het vaststellen van het exacte aantal woningen dat in aanmerking komt voor een huurbevrozing of – verlaging.

Na de huurverhoging gaan we aan de slag met de actualisatie van het streefhuurbeleid. Dat is het tweede deel van het huidige huurbeleid. Ik informeer u hier eind februari over en bespreek met u de mogelijkheid om vooraf input te geven.

### **Tot slot**

Bij de werksessie heeft u aangegeven dat u deze brief graag met ons bespreekt. Marina de Groot heeft hiervoor contact opgenomen met Harrie Houtbeckers om een afspraak te maken met de werkgroep Huurverhoging van Arcade. Als u schriftelijk wilt adviseren, dan ontvang ik graag voor 5 maart uw advies.

Met vriendelijke groet,  
Woonstichting De Key

1.0. 

Leon Bobbe  
Directeur- bestuurder