



Woonstichting De Key  
T.a.v. de heer L. Bobbe, algemeen directeur-bestuurder  
Hoogte Kadijk 179  
1018 BK Amsterdam

Huurderskoepel  
Arcade  
Berkenplein 100  
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628  
E: [info@hvarcade.nl](mailto:info@hvarcade.nl)  
[www.hvacade.nl](http://www.hvacade.nl)

Inzake: Zolderkamers

Diemen, 24 maart 2020

Geachte heer Bobbe,

Arcade heeft 22 januari 2020 het huuraanpassingsbeleid voor de jaren 2020-23 ter advisering van u ontvangen. De voorafgaande werksessie, waar de leden van Arcade werden geïnformeerd over wat een huursystematiek is en waar werd aangegeven in welke richting het huuraanpassingsbeleid van De Key zich zou ontwikkelen, hebben wij als erg informatief ervaren. Het gaf inzicht in de materie en er was genoeg ruimte om vragen te stellen. Ook dank voor de inspanning daarna, om de vragen over het beleidsstuk te beantwoorden en voor de aanpassingen die daarop in het beleid zijn aangebracht.

In dit advies beperken wij ons tot de uitwerking van het huuraanpassingsbeleid voor Amsterdam/Diemen. Daar is via de prestatieafspraken in 2020 een stijging van de huursom overeengekomen van inflatie plus 0,5% (totaal 3,1%) en voor de daaropvolgende jaren, behoudens de uitkomsten van een NIBUD-onderzoek, inflatie plus 1%. De Key geeft aan de maximale ruimte voor huursomstijging te willen benutten om te kunnen investeren in onderhoud en woningverbetering, zoals aangegeven in doelstelling 3.

In de bijlage 3: twee scenario's lijken de percentages niet te kloppen. Als het basispercentage in 2020 0,5% is, dan zien de huurverhogingspercentages er in 2020 als volgt uit:

- Laag: inflatie + 0,6 x het basispercentage =  $2,6 + (0,6 \times 0,5) = 2,9\%$  (en niet 3,02%)
- Middel: inflatie + het basispercentage =  $2,6 + 0,5 = 3,1\%$  (en niet 3,37%)
- Hoog: inflatie + 1,7 x het basispercentage =  $2,6 + (1,7 \times 0,5) = 3,45\%$  (en niet 3,98%)

Uit de media heeft Arcade vernomen dat de verhuurdersheffing over 2020 met gemiddeld ca. 9% zal stijgen. Daarnaast betalen de corporaties Vennootschapsbelasting en dit jaar voor het eerst ATAD (anti-tax avoidance directive), een Europese maatregel om belastingontwijking te compenseren. Wanneer we kijken naar de stijging van de verschillende belastingen en heffingen, komt Arcade tot de conclusie dat deze een belangrijke oorzaak zijn van de lastenverzwaringen van de woningcorporaties. Arcade beschikt niet over de actuele cijfers van De Key, maar neemt de stelling aan dat deze stijging de opslagpercentages van 0,5% (2020) en 1% (daarna) van de huursom overtreft. De noodzaak voor de huurverhoging lijkt daarmee niet primair ingegeven om onderhoud en woningverbetering te realiseren, maar om de belastingverhogingen te kunnen betalen. Inmiddels is gebleken dat een meerderheid in de Tweede Kamer van de verhuurdersheffing af wil. Gezien de onduidelijkheid over de toekomst van de verhuurdersheffing en mogelijk andere belastingen, adviseert Arcade negatief over een meerjarig huuraanpassingsbeleid. Wij willen ons beperken tot de huurverhoging 2020.

De voorgestelde gemiddelde huurverhoging van inflatie plus 0,5% is vooral ingegeven om de verhoging van de belastingdruk te compenseren. Arcade is het er niet mee eens dat huishoudens met een laag of middeninkomen hier nu al jaar in jaar uit voor moeten opdraaien en adviseert daarom negatief over dit voorstel. De verhoogde belastingdruk moet in mindering worden gebracht op de stijging van de huursom.

In de inleiding van het voorstel huuraanpassingsbeleid wordt aangegeven dat de geactualiseerde portefeuillestrategie inzet op het verbeteren van de bestaande woningportefeuille om het wooncomfort van zittende huurders te vergroten. Deze verbeteringslag wordt bekostigd vanuit de huuropbrengsten. Daarnaast is het de bedoeling evenwicht brengen in de huren van zittende en nieuwe huurders. Afhankelijk van de verhouding van de huidige huur tot de maximaal redelijke huur (WWS), de streefhuur, de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, krijgen zittende huurders een huurverhoging tussen 2,6 en 4,3%. Huurders met een huurovereenkomst voor bepaalde tijd (tijdelijke contracten) krijgen de inflatievolgende huurverhoging van 2,6%.

In het huuraanpassingsvoorstel wordt de stijging van de huursom berekend over alle gereguleerde zelfstandige woonruimten. Huurders met een overeenkomst van bepaalde tijd (volgens opgave 3000 studentenwoningen en 2000 jongerencontracten) krijgen nooit meer dan de inflatie. Deze groep zal de komende jaren toenemen. Gevolg is dat een steeds kleiner wordende groep van huurders met een overeenkomst voor onbepaalde tijd de opslag op de inflatie zal moeten opbrengen. Arcade adviseert negatief over dit voorstel. Arcade is van mening dat de huurovereenkomsten voor bepaalde tijd al relatief hoog zijn. De huurinkomsten moeten voldoende zijn om de doelstellingen uit de portefeuillestrategie voor de woningen van deze twee groepen huurders te bekostigen. De huursomstijging, zoals overeengekomen in de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken, moet voortaan niet over het totaal van de huurovereenkomsten worden berekend, maar alleen over de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd (volgens opgave 17050). Dat resulteert gemiddeld in een lagere huurverhoging voor zittende huurders en zit de doelstellingen van het huuraanpassingsbeleid en de portefeuillestrategie niet in de weg.

Arcade adviseert positief over het voorstel om huren waarvoor geen inkomensafhankelijke verhoging wordt gevraagd, maar waarvan de huur door huurverhoging boven de liberalisatiegrens stijgt, af te grendelen op € 738,14. Daarnaast adviseert Arcade om huren die in de voorafgaande jaren boven die grens zijn uitgekomen, maar waarvoor in 2020 geen inkomensafhankelijke huurverhoging van toepassing is tot datzelfde niveau te verlagen.

De Key stelt voor huurders met een inkomen boven de EU-inkomensgrens van € 43.574 het maximale percentage van inkomensafhankelijke huurverhoging van 6,6% te geven. Arcade adviseert negatief over dit onverkort toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging en stelt voor om het maximale bedrag van verhoging op jaarbasis af te grendelen op maximaal € 400.

Voor de vrije sector wordt inflatie + 1% voorgesteld. Zowel de administratieve niet-Daeb tak als Lieven de Stad staan er financieel goed voor. Voor vrije sector woningen hoeft geen verhuurderheffing betaald te worden. Deze groep huurders betaalt al een relatief hoge (markt)prijs voor hun woning en hebben behoefte aan betaalbaarheid en financiële zekerheid. Arcade adviseert om de huurverhoging voor de vrije sector maximaal op inflatie te stellen.

Arcade adviseert positief over het voorstel om bij complexmatige aanpak in het kader van energieprestatie geen huurverhoging in rekening te brengen.

Het streven naar duidelijkheid over de huurverhoging of verlaging vindt Arcade positief. Daarom zijn we blij met de toevoeging van het hoofdstuk communicatie in het aangepaste beleidsstuk. Daar lezen we dat de huurverhogingsbrief een persoonlijke specificatie bevat. We gaan er van uit dat daar ook de objectieve criteria opgenomen worden die de huurverhoging of verlaging verklaren. Daarbij ook een verwijzing naar de webpagina van De Key met de uitleg over de jaarlijkse huurverhoging en de criteria op grond waarvan huurders in aanmerking komen voor huurverlaging. De wijkkantoren zijn niet voor alle huurders makkelijk te bereiken en veelal in de ochtend een uur geopend. Ook heeft niet iedereen toegang tot het internet. Het zou ook mogelijk moeten zijn om deze informatie op papier toegestuurd te krijgen.

Tenslotte doet Arcade hierbij ook het verzoek om bovenop het Woonlastenakkoord het Sociaal huurakkoord uit te voeren als het gaat om het toepassen van huurbevroezing. Dit kan volgens het Sociaal huurakkoord na een half jaar in geval van een inkomensval. Het Woonlastenakkoord heeft een termijn van drie jaar. Aanmelden hiervoor zou ook het gehele jaar mogelijk moeten zijn.

Al laatste punt nemen we hierin op dat de verdeling van de huurverhoging overgenomen wordt door Lieven de Stad BV. Dit geldt ook voor het huuraanpassingsbeleid en daarmee is dit advies ook een advies aan Lieven de Stad BV.

Samenvattend adviseert Arcade:

- 1) om het huuraanpassingsbeleid niet voor drie jaar vast te stellen, maar alleen voor 2020;
- 2) om de toename van de belastingdruk in mindering te brengen op de stijging van de huursom;
- 3) om de maximale huursomstijging, zoals overeengekomen in de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken, alleen te berekenen over de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd (volgens opgave 17050) en niet over het totaal (volgens opgave 22050);

- 4) om huren die in de voorafgaande jaren boven de liberalisatiegrens zijn uitgekomen, maar waarvoor in 2020 geen inkomensafhankelijke huurverhoging van toepassing is te verlagen naar € 738,14;
- 5) om een inkomensafhankelijke huurverhoging van 6,6% door te voeren, maar het maximale bedrag van verhoging op jaarbasis af te grenzen op € 400;
- 6) om de huurverhoging voor de vrije sector maximaal op inflatie te stellen.
- 7) om bij complexmatige aanpak in het kader van energieprestatie geen huurverhoging in rekening te brengen;
- 8) om op verzoek de uitleg over de huurverhoging ook schriftelijk naar huurders te verzenden;
- 9) om de bepaling uit het Sociaal Huurakkoord, dat bij bewezen inkomensterugval de huur al na 6 maanden kan worden bevroren en dit gedurende het hele jaar mogelijk te maken.

Met vriendelijke groet,

Helmie Bijleveld  
Voorzitter Arcade