

Huurderskoepel Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen



Datum • 12 maart 2020
Voor informatie • Marina de Groot
Onderwerp • Reactie op advies huuraanpassingsbeleid

Geacht bestuur, beste Helmie,

Uw advies over het huuraanpassingsbeleid hebben wij in goede orde ontvangen. In de bijlage ga ik in op de negen adviezen die u geeft.

Fijn dat u de wijze waarop we het proces hebben aangepakt waardeert. Wij hebben het ook als prettig ervaren dat we voor het voorgenomen besluit een werksessie hebben gehouden, waarbij op constructieve wijze door huurders input is geleverd. Daarnaast was het fijn om de adviesaanvraag te kunnen doorspreken en onduidelijkheden weg te nemen. Goed om met elkaar in gesprek te zijn, ook al zijn we het niet altijd eens over bepaalde uitgangspunten.

De werksessie om input op te halen en het overleg om na de adviesaanvraag vragen te beantwoorden herhalen we graag bij volgend nieuw beleid.

Ik kijk uit naar een volgende werksessie met elkaar.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Leon Bobbe". The signature is fluid and cursive, with a large initial "L".

Leon Bobbe
Directeur-bestuurder

Bijlage 1: reactie op adviezen bij huuraanpassingsbeleid

1. Huuraanpassingsbeleid niet voor drie jaar, maar alleen voor 2023

Een van de uitgangspunten bij het opstellen van het nieuwe beleid was om duidelijkheid te geven aan de huurders. De termijn van het huuraanpassingsbeleid loopt gelijk met de looptijd van de prestatieafspraken. De Key wil aan deze termijn vasthouden om duidelijkheid (en zekerheid) aan huurders te bieden. Het beleid is zo ingestoken dat het ook toepasbaar is als er voor een ander maximaal huursomstijgingspercentage wordt gekozen, bijvoorbeeld na het NIBUD onderzoek.

2. Belastingdruk in mindering brengen op de stijging van de huursom

Bij de prestatieafspraken is door gemeente, tussen alle huurderskoepels en alle corporaties overeenstemming bereikt over de noodzaak om een huursomstijging +0,5% boven inflatie in 2020 en +1% in de jaren erna te realiseren. De Key kan uw advies niet overnemen, omdat deze afspraak binnen de gezamenlijke afspraken valt die met andere partijen zijn genomen.

Daarbij komt dat het bod dat wij aan de gemeente hebben gedaan, gebaseerd was op een huursomstijging van inflatie +1%. De doorrekening van Ortec heeft uitgewezen dat deze huurinkomsten nodig zijn om de opgave te realiseren. De werkelijkheid is namelijk dat de kosten voor onderhoud en verbeteren harder stijgen dan inflatie én dat de inkomsten dalen door de belastingdruk. Met de voorgestelde systematiek maken we optimaal gebruik van de huurtoeslag (en laten zo de verhuurdersheffing terugvloeien naar de huurder). Op het moment dat de belastingdruk daalt, bijvoorbeeld doordat de verhuurdersheffing wordt afgeschaft, ontstaat er voor alle corporaties in Amsterdam een andere (financiële) situatie. Dan treedt de clause in werking dat de afspraken opnieuw bekeken worden.

3. De gemiddelde huur van contracten voor onbepaalde tijd stijgt met maximaal percentage huursomstijging

U stelt voor om de huurverhoging van vijfjaarcontracten (namelijk inflatie) niet mee te laten wegen in de berekening van de huursomstijging¹. Hierdoor komt de totale huursomstijging lager uit. U geeft aan dat de huurders met een contract voor onbepaalde tijd de komende jaren kleiner wordt en in verhouding een steeds grotere bijdrage moet leveren om op de huursomstijging boven inflatie uit te komen. Wij stellen daarom de looptijd van dit beleid op maximaal 4 jaar, zodat de gemiddelde huurverhoging van onbepaalde tijd contracten ruim onder het maximaal toegestane percentage blijft (in 2020 5,1%). De komende vier jaar heeft De Key de toegestane huursomstijging nodig om de gemaakte prestatieafspraken na te komen en kan daarom niet aan uw verzoek tegemoet komen.

4. Huurverlaging voor huurders met een huur boven de liberalisatiegrens

De Key verlaagt de huren van huurders die een huur boven de liberalisatiegrens hebben en door een inkomensdaling in aanmerking komen voor huurtoeslag. Bij huurders die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag en een huur hebben boven de liberalisatiegrens bevriest wij de huur. De huur vult daarmee de komende jaren af naar de liberalisatiegrens. De Key kiest voor deze manier om de sociale huren boven de liberalisatiegrens te matigen.

5. Maximale huurverhoging van €400 per jaar bij inkomensafhankelijke huurverhoging

U stelt dat de maximale huurverhoging per maand bij 6,6% niet meer dan €33 per maand mag zijn. Dat betekent dat alle huren boven €505 een lagere huurverhoging krijgen dan het maximaal

¹ U geeft in uw brief aan dat de berekening van de scenario's in bijlage 3 niet kloppen. Deze kloppen wel: omdat de vijfjaarcontracten geen huurverhoging boven inflatie krijgen, is het basispercentage voor de overige contracten hoger. Uw correctie gaat uit van de situatie dat de vijfjaarcontracten buiten de gewenste huursomstijging worden gehouden.

toegestane percentage. Dit betekent ook dat alle huren boven €650 een lagere huurverhoging krijgen dan het maximaal toegestane percentage voor sociale huurders (5,1% in 2020). Wettelijk mag De Key alleen een inkomensverklaring opvragen als de intentie bestaat om een inkomensafhankelijke huurverhoging te hanteren. Wanneer De Key onterecht inkomensgegevens opvraagt, mag zij in de daarop volgende jaren geen inkomensgegevens meer opvragen. Uw voorstel zou er in de praktijk op neerkomen dat De Key geen inkomensafhankelijke huurverhoging kan hanteren bij huren boven €650.

De Key heeft overwogen om de inkomensafhankelijke te beperken tot 5,2% (0,1% boven het maximale huurverhogingspercentage in de sociale huursector) bij huren boven de liberalisatiegrens. Er zijn twee redenen om dat niet te doen:

- Financieel: het beperkt de huurinkomsten met ca €150.000. Deze minderopbrengst telt langjarig door. De meeropbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging komt ten goede aan verbetering van het bezit.
- Principieel: de huren bij inkomensafhankelijke huurverhoging worden afgetopt op de middenhuurgrens (€1032 in 2020). Deze huurgrens wordt door de overheid als passend gezien voor middeninkomens vanaf €43.574.

De Key kiest er daarom voor om de huurstijging niet te maximeren, maar daarbij deze huren af te toppen op de middenhuurgrens (€1032 in 2020).

6. Huurverhoging vrije sector op inflatie

Het beleid van De Key is dat de vrije sector maximaal rendement levert, behoudens de middenhuur. De opbrengst van vrije sector huur komt ten goede aan het sociale woningbezit. Met inflatie+1% handelen we conform de afspraken die de gemeente Amsterdam heeft gemaakt met andere aanbieders van vrije sector huurwoningen. Zo houden we de huurstijging beperkt. Gezien het belang voor het sociale woningbezit neemt De Key uw advies niet over.

7. Geen huurverhoging bij complexmatige aanpak in het kader van energieprestatie

U adviseert positief op ons voorstel. De Key voert het voorstel daarom uit.

8. Schriftelijke uitleg aan huurders (op verzoek)

Bij de werksessie heeft u aangegeven goed te kijken welke mogelijkheden er zijn om huurders te informeren. We zijn daarom naar mogelijkheden gaan kijken. Alle huurders ontvangen de huurkrant met algemene informatie over de huurverhoging. In de huurkrant voor Amsterdam en Diemen komt nu een extra pagina waarop het beleid van De Key wordt uitgelegd. Daarnaast vermelden wij op de achterkant van de brief met de huuraanzegging de maximale punten van de woning, de maximale huur en het percentage van de huidige ten opzichte van de maximale huur. Zo kan de huurder nakijken in welke tariefgroep zijn huurverhoging valt. Daarnaast kan een huurder natuurlijk altijd contact op nemen met De Key voor een persoonlijke uitleg. Ik verwacht met deze maatregelen tegemoet te komen aan uw advies.

9. Huurbevrozing bij inkomensterugval conform Sociaal huurakkoord

We houden ons wat huurbevrozing of -verlaging bij een inkomensterugval van een huurder aan de samenwerkingsafspraken en de wet. De aanvullende mogelijkheid om huren te verlagen voor huurders die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag zijn niet opgenomen in de wet. De Key neemt dit deel van uw advies daarom niet over. Bij een inkomensterugval waardoor de huurder in aanmerking kan komen voor huurtoeslag verlaagt De Key op verzoek van de huurder de huur tot de aftoppingsgrens die voor de huurder van toepassing is, zoals is afgesproken bij de samenwerkingsafspraken. Ook bevrozen we de huren boven de liberalisatiegrens + €1.

Lieven de Stad

U geeft aan dat uw advies ook het huuraanpassingsbeleid van Lieven de Stad betreft. Het beleid van Lieven de Stad wijzigt niet: Lieven de Stad blijft namelijk het beleid van De Key volgen.

