



Huurverhoging 2020

Auteur	Telefoon	Versie
Barend Wind	(06) 6-10076259	
Onderwerp	Datum	
Huurverhoging 2020	3 april 2020 / 7 april 2020 correctie punt 1 huurverhoging per contractvorm	

Inleiding

Op 1 juli voert De Key de jaarlijkse huurverhoging door. De systematiek die De Key hiervoor hanteert, is vastgelegd in het Huuraanpassingsbeleid 2020-2023. Deze systematiek houdt in dat huurders met een hoge huur en zij die veel voor de kwaliteit van hun woning betalen, ontzien worden tijdens de huurverhoging. Huurders met een lage huur, en zij die weinig voor de kwaliteit van hun woning betalen, ontvangen juist een hogere huurverhoging. Deze groep wordt grotendeels door de huurtoeslag voor de huurstijging gecompenseerd. De huurverhoging 2020 valt hoger uit dan de voorgaande jaren. Dit komt door de hoge inflatie (2,6%). Het basispercentage van de huurverhoging is hierdoor relatief hoog.

De notitie Huurverhoging 2020 heeft betrekking op alle verhuureenheden van Woonstichting Lieven de Key en onderliggende bedrijfsonderdelen en Lieven de Stad BV. De notitie sluit aan bij de samenwerkings- en prestatieafspraken met alle gemeenten waar De Key bezit heeft. In deze afspraken is de maximale huursomstijging vastgelegd. Met de gemeente Amsterdam en Diemen hebben wij in het Woonlastenakkoord afgesproken dat huurders die langdurig een laag inkomen hebben, geen huurverhoging krijgen, maar een huurverlaging naar de aftoppingsgrens die voor dat huishouden geldt.

Het kader voor de huurverhoging wordt gevormd door:

- De herijkte portefeuillestrategie De Key 2016 – 2026
- Meerjarenbegroting 2018-2022
- Huuraanpassingsbeleid De Key 2020 - 2023
- MG Circulaire huurprijsbeleid 2020-0000042927
- MG Circulaire 2020-01 met daarin de maximale huren per 1 juli 2020

Doelstellingen

De huurverhoging 2020 draagt bij aan het realiseren van de doelen uit het Huuraanpassingsbeleid 2020-2023:

1. *Betaalbaarheid.* De Key is er in de eerste plaats voor het huisvesten van huishoudens met een inkomen tot 39.223, prijspeil 2020 (de doelgroep van de sociale huursector). Wij passen de inkomensafhankelijke huurverhoging toe bij huurders met een inkomen boven de Europese staatssteungrens. Dit bevordert de doorstroming zodat er meer woningen vrij komen voor huishoudens met een laag inkomen. De huurverhoging 2020 vindt plaats binnen de kaders van het huuraanpassingsbeleid 2020-2023, dat voor huishoudens met een laag inkomen waarborgt dat:
 - De huren binnen de 'passendheidsgrenzen' blijven;
 - Dat degene die recht hebben op huurtoeslag grotendeels gecompenseerd worden voor de huurprijsstijging;
 - Mee kunnen doen aan het woonlastenakkoord in de gemeente waar we dit afgesproken hebben.
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 van de woning. In lijn met dit akkoord zet de Key de jaarlijkse huurverhoging in om toe te groeien naar een situatie waarin woningen met een hogere kwaliteit een hogere huur hebben, en woningen met een lagere kwaliteit een lagere huur.

3. *Benutting maximale huursomstijging.* We laten de totale huursom toenemen met het maximum percentage vastgelegd in de samenwerkingsafspraken met de gemeenten Amsterdam, Diemen en Zandvoort voor het jaar 2020. Voor de gemeenten Amsterdam en Diemen betekent dit dat de huursom in 2020 mag toenemen met inflatie +0,5%. In Zandvoort mag de huursom in 2020 toenemen met de inflatie. We realiseren de maximale huursomstijging om te kunnen investeren in onderhoud en woningverbetering.
4. *Evenwicht in huren van zittende en nieuwe huurders:* Door een grotere huurprijsstijging te hanteren voor huurders die verder van de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) aflaggen, groeit deze huur langzaam maar zeker toe naar de huur die bij nieuwe verhuringen gevraagd wordt.
5. *Transparantie:* Het is belangrijk dat onze huurders financieel weten waar ze aan toe zijn. De algemene principes huuraanpassing zijn gebaseerd op twee objectieve en inzichtelijke criteria.

Huursom

In 2020 is De Key actief in een drietal gemeenten. In deze gemeenten zijn in de samenwerkings- en prestatieafspraken maximale huursomstijgingen vastgelegd. De Key kiest er in haar beleid voor deze ruimte maximaal te gebruiken. De maximale huursomstijging per gemeente bedraagt:

- Amsterdam **3,1%** (inflatie + 0,5%)
- Diemen **3,1%** (inflatie + 0,5%)
- Zandvoort **2,6%** (inflatie)

Huurverhoging per contractvorm

In het Huuraanpassingsbeleid 2020-2023 is vastgelegd volgens welke systematiek De Key de jaarlijkse huurverhoging vormgeeft. De huurverhoging 2020 is daarmee een invuloefening geworden. In het onderstaande is per contractvorm weergegeven welk percentage huurverhoging De Key hanteert.

1. Huurverhoging gereguleerde huurcontracten

1.1 Huurders met een belastbaar inkomen boven € 43.574: **6.6%**

Deze huurverhoging wordt afgegrensd op:

- De maximale huurprijs volgens het WWS
- De middenhuurgrens van € 1032,- (in Amsterdam en Zandvoort)
- De liberalisatiegrens + 1 euro, van € 738,14 (in Diemen)

1.2 Huurders met een tijdelijk¹ (vijfjarig) huurcontract en een inkomen onder € 43.574: **2,6%**

1.3 Huurders in Amsterdam en Diemen met een huurcontract voor onbepaalde tijd en een inkomen onder € 43.574:

¹ Definitie van tijdelijk contract is gelijk aan de definitie van de SBR rapportage

Huidige huur als percentage van maximale huur (WWS)	Huidige huur < hoge aftoppingsgrens (€ 663,40)	Huidige huur > hoge aftoppingsgrens (€ 663,40)	Huidige huur > liberalisatiegrens +€1 (€ 738,14)
< 65% WWS	3,8%	2,6%	0%
65%-85% WWS	3,3%	2,6%	0%
>85% WWS	3,0%	2,6%	0%

Deze huurverhoging wordt afgegrensd op:

- De maximale huurprijs volgens het WWS
- De liberalisatiegrens + 1 euro (€ 738,14)

1.4 Huurders in Zandvoort met een inkomen onder € 43.574:

Huidige huur als percentage van maximale huur (WWS)	Huidige huur < liberalisatiegrens +€1 (€ 738,14)	Huidige huur > liberalisatiegrens +€1 (€ 738,14)
< 80% WWS	3,1%	0%
=/>80% WWS	2,6%	0%

Deze huurverhoging wordt afgegrensd op:

- De maximale huurprijs volgens het WWS
- De liberalisatiegrens + 1 euro (€ 738,14)

1.5 Huurders die vallen onder de regeling Passende huur van het Woonlastenakkoord 2020:

- De huur per 1 juli 2020 wordt verlaagd naar de lage aftoppingsgrens (€ 619,01 voor 1/2 persoonshuishoudens) of de hoge aftoppingsgrens (€ 663,40) voor 3+ persoonshuishoudens)
- De huur wordt bevroren voor eenpersoonshuishoudens in de gemeente Amsterdam met een meerjarig laag inkomen (onder 120% van het minimuminkomen), een huurprijs boven de lage aftoppingsgrens en een woning met een oppervlak groter dan 70 M² WWS en 4 of meer kamers

1.6 Onzelfstandige woningen: **4,1%**

Deze huurverhoging wordt afgegrensd op:

- De maximale huurprijs volgens het WWS

2 Huurverhoging voor geliberaliseerde huurcontracten:

2.1 Contracten onbepaalde tijd met ingangsdatum voor 1 april 2020: **3,6%**

2.2 Tweejarige huurcontracten met een ingangsdatum voor 1 april 2020: **2,6%**

3 Huurverhoging voor collectieve huurcontracten voor woningen of kamers **5,1%**

4 Woonwagens en standplaatsen **2,6%**

5 Parkeerplaatsen **2,6%**

6 Kasten en boxen

6.1 Geen bepalingen in het contract: **2,6%**

7 Uitzonderingen op de huurverhoging:

7.1 Huurverhoging voor huurcontracten met een ingangsdatum vanaf 1 april 2020: **0%**

7.2 Woningen met lopende Huurcommissiezaken over technische gebreken: **0%**

7.3 Uitzonderingen op complexniveau:

- | | |
|------------------------------------------------------|------|
| ○ Noorddok (nieuwbouw, sleuteluitgifte eind Maart): | 0% |
| ○ Johan Greivestraat (verbeterproject, afspraak BC): | 0% |
| ○ Vogelpunt (verbeterproject, afspraak BC): | 2,6% |

Communicatie

De Key streeft ernaar om de huurverhoging zo transparant en eenvoudig mogelijk in te richten. De jaarlijkse huurverhoging spreekt echter niet voor zichzelf. De Key informeert de huurders via verschillende kanalen over de huurverhoging. Hierbij wordt uitgelegd waarom verschillende groepen huurders een verschillende huurverhoging krijgen, en op basis van welke criteria. De Key biedt huurders via de volgende kanalen de mogelijkheid om informatie tot zich te nemen over de huurverhoging:

- De huurverhogingsbrief: In deze brief vindt de huurder een persoonlijke specificatie van de huurverhoging, met daarin het oude en nieuwe huurbedrag. In de brief wordt het maximaal aantal punten van de woning volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) de bijbehorende maximale huurprijs en het percentage van de huidige huur relatief tot de maximale huur opgenomen. De huurder kan hierdoor zien in welke categorie huurverhoging hij valt.
- De huurkrant: Huurders van zelfstandige sociale huurwoningen ontvangen naast hun huurverhogingsbrief een huurkrant waarin zij geïnformeerd worden over hun rechten. Huurders in Amsterdam en Diemen ontvangen een huurkrant met een voorpagina ontwikkeld voor De Key, waarin de huurverhogingssystematiek wordt uitgelegd.
- De website van de Key: Op de website wordt uitgelegd hoe de Key omgaat met de jaarlijkse huurverhoging, en op grond van welke criteria huurders in aanmerking komen voor huurverlaging.
- Op de wijkkantoren van de Key ligt de informatie over de huurverhoging in papieren vorm. De beheerders worden op de hoogte gebracht over veranderingen in het huuraanpassingsbeleid en kunnen die op verzoek van de huurder uitleggen.
- Telefonisch: Huurders kunnen de Key bellen met vragen over de huurverhoging. De gebruikte criteria (de maximale huur en de huidige huur) zijn objectieve en controleerbare gegevens die de Key op verzoek van de huurder kan leveren.