



# Huuraanpassingsbeleid 2020 - 2023

---

<b>Auteur</b>	<b>Telefoon</b>	<b>Versie</b>
Barend Wind	(06) 6-10076259	
<b>Onderwerp</b>	<b>Datum</b>	
Huuraanpassingsbeleid	17 maart 2020	
<b>Bestand</b>	<b>Gezien</b>	<b>Goedgekeurd</b>
Beleid Huuraanpassing 2020-2023		

---

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b> .....	<b>3</b>
<b>Inleiding</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Doelstellingen</b> .....	<b>7</b>
<b>2 Communicatie</b> .....	<b>9</b>
<b>3 Huurverhoging Amsterdam / Diemen</b> .....	<b>10</b>
3.1 Zelfstandige sociale huurwoningen .....	10
3.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging .....	13
3.3 Onzelfstandige sociale (studenten) woningen .....	13
3.4 Vrije Sectorwoningen .....	14
3.5 Overige eenheden .....	14
<b>4 Huurverhoging Zandvoort</b> .....	<b>15</b>
4.1 Zelfstandige sociale huurwoningen .....	15
4.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging .....	16
4.3 Vrije Sectorwoningen .....	16
4.4 Overige eenheden .....	16
<b>5 Huurverlaging</b> .....	<b>18</b>
5.1 Verlaging wegens te laag inkomen .....	18
5.2 Verlaging wegens te hoge huur .....	18
<b>6 Huur en woningverbetering</b> .....	<b>20</b>
6.1 Complexmatige aanpak energieprestatie: geen huurverhoging .....	20
6.2 Overige woningverbetering: wel huurverhoging .....	20
<b>Bijlage 1 Definities</b> .....	<b>21</b>

## Samenvatting

In het huuraanpassingsbeleid staat:

- hoe De Key omgaat met de jaarlijkse huurverhoging,
- welke huurders in aanmerking komen voor huurbevriezing of huurverlaging.

Het huuraanpassingsbeleid geldt voor de periode 2020-2023 en is van toepassing op alle contracten van Woonstichting de Key. In het huuraanpassingsbeleid staan niet de huurverhogingspercentages voor de komende jaren vermeld, maar wél volgens welke systematiek de huursomstijging verdeeld wordt. De huursomstijging is het verschil in huurinkomsten op 30 juni en 1 juli dat veroorzaakt wordt door de huurverhoging.

Het huuraanpassingsbeleid betekent voor de jaarlijkse huurverhoging het volgende:

	< hoge aftoppingsgrens	>hoge aftoppingsgrens	>liberalisatiegrens +€1
< 65% WWS	hoog tarief	inflatie (laag)	0%
65%-85% WWS	midden tarief	inflatie	0%
>85% WWS	laag tarief	inflatie	0%

*Uitzonderingen:*

- Huurwoningen met een twee- of vijfjarig huurcontract: inflatie.
- Sociale huurwoningen met een collectief contract: maximaal individueel huurverhogingspercentage conform de MG Circulaire Huurprijsbeleid.
- Wisselwoningen: huurbevriezing.
- Vervangende woonruimte: inflatie.
- Sociale huurwoningen waarvan het huurcontract is ingegaan na 1 april van het desbetreffende jaar: huurbevriezing.
- Sociale huurwoningen die onderdeel uitmaken van sloop-, of verbeterproject waarvoor een peildatum is afgegeven en afspraken zijn gemaakt over de huurontwikkeling: huurbevriezing.
- Sociale huurwoningen waarvoor de huurcommissie huurbevriezing of -korting heeft uitgesproken op grond van onopgeloste ernstige technische gebreken: huurbevriezing / huurverlaging.
- Zelfstandige shortstay (SSF) eenheden voor internationale studenten: huurbevriezing.
- Huishoudens met een inkomen hoger dan de EU-inkomensgrens voor sociale huurwoningen krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging op het maximale percentage dat jaarlijks wordt vastgesteld in de MG Circulaire Huurprijsbeleid.
- Vrije sector huurwoningen: inflatie +1%
- Sociale huurders in Zandvoort: met een huur > 80% WWS: inflatie; met een huur < 80% WWS: percentage dat nodig is om de huursomstijging te halen op basis van de resterende eenheden.
- BOG/MOG/parkeren/kasten/overige eenheden: inflatie

Het huuraanpassingsbeleid betekent voor huurverlaging het volgende:

- In Diemen en Amsterdam hebben huurders met een meerjarig laag inkomen (onder 120% van het minimuminkomen) recht op een huurverlaging tot een 'passende huur';

- Huurders die na een inkomensdaling in aanmerking komen voor huurtoeslag hebben recht op een verlaging van de rekenhuur tot de liberalisatiegrens;
- Huurders die na een inkomensdaling niet meer in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, kunnen een aanvraag doen om de inkomensafhankelijke huurverhoging om te zetten in een reguliere huurverhoging.

We doen dit omdat:

- De Key de huurverhoging nodig heeft om te kunnen investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen;
- Huurders op deze manier een huur houden die past bij hun inkomen;
- Huurders een huur betalen die recht doet aan de kwaliteit van hun woning;
- Huurders die recht hebben op huurtoeslag veelal gecompenseerd worden voor de huurverhoging.

## 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. De geactualiseerde portefeuillestrategie beschrijft onder andere de opgave voor het verbeteren van onze bestaande woningportefeuille. Deze verbeteringslag wordt betaald vanuit de huuropbrengsten. Tegelijkertijd is de huur de grootste maandelijkse kostenpost voor onze huurders. Het huuraanpassingsbeleid zoekt hierin balans. We genereren middelen voor woningverbetering zonder de betaalbaarheid voor de huurders onder druk te zetten.

### *Wat is het huuraanpassingsbeleid?*

In het huuraanpassingsbeleid staat:

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

Naast het huuraanpassingsbeleid heeft De Key ook een streefhuurbeleid. In het streefhuurbeleid is vastgelegd welke woningtypen de Key reserveert voor verschillende doelgroepen, en welke huur we rekenen bij nieuwe verhuringen. Samen beschrijven deze twee documenten het huurbeleid van De Key.

### *Voor wie is het huuraanpassingsbeleid?*

Het huuraanpassingsbeleid is van toepassing op alle huurcontracten van Woonstichting de Key, uitgezonderd huurcontracten waarvan de huur middels een huurkalender wordt verhoogd.

### *Een systematiek voor de komende jaren*

Voor woningen in de gemeente Amsterdam en Diemen introduceren we een nieuwe systematiek om de huurverhoging te bepalen. In Zandvoort houden we vast aan de systematiek die al enkele jaren gevolgd wordt en is vastgelegd in de prestatieafspraken.

Een centrale pijler in het beleid is het uitgangspunt om de ‘huursomstijging’ te verdelen over de huurders. De huursomstijging bestaat uit het verschil tussen de huurinkomsten van zelfstandige sociale huurwoningen vanwege de huurverhoging. 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.

In het huuraanpassingsbeleid worden *geen* percentages genoemd. Het beschrijft de systematiek welke mee-verandert met de jaarlijks geactualiseerde kaders van de gemeenten waarin de Key actief is (Amsterdam, Diemen, Zandvoort) en de Rijksoverheid. Wanneer de Rijksoverheid de huurtoeslaggrenzen aanpast of met de gemeente Amsterdam en de huurderskoepels afspraken gemaakt worden over de maximale huursomstijging, veranderen de huurverhogingspercentages ‘automatisch’ mee. Door de systematiek vast te leggen in beleid, 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.

### *Veranderingen in onze omgeving die van invloed zijn op onze keuzes*

De onderstaande kaders zijn in gewijzigd ten opzichte van het vorige 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 inflatie + 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 scheefhuurders (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. In Zandvoort heeft de Key geen woonlastenakkoord gesloten. Net als in Amsterdam en Diemen, biedt de Key huurders die door een inkomensdaling in aanmerking komen voor huurtoeslag en een huur boven de liberalisatiegrens hebben, de mogelijkheid tot huurverlaging tot de liberalisatiegrens (zie paragraaf huurverlaging).
- *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 inflatievolgend zullen toenemen.
- *Woonlastenakkoord*: In de gemeenten Amsterdam en Diemen hebben huurders met een inkomen lager dan 120% van het wettelijk minimuminkomen drie jaar lang recht op een huurkorting tot de hoge aftoppingsgrens, zodat zij volledig aanspraak maken op huurtoeslag. Na drie jaar krijgen de huishoudens die gebruik gemaakt hebben van het woonlastenakkoord een reguliere huurverhoging, of moeten zij verhuizen naar een passende woning.
- *Wet huursomstijging*: Vanaf 1 januari 2020 wordt huursomstijging berekend aan de hand van de huurverhogingen per 1 juli. De huurstijgingen door mutatie vallen buiten de huursomstijging. Ook tellen woningen waarvan de huur verlaagd is in verband met een inkomensdaling na het ontvangen van een inkomensafhankelijke huurverhoging niet mee in de huursomstijging.

### *En na 2023?*

We herzien het huuraanpassingsbeleid in 2023 om twee redenen:

1. In 2023 lopen de huidige prestatieafspraken (en afspraken over de maximale huursomstijging) af.
2. Het aantal huurders met een vijfjaarscontract groeit. Huurders met een vijfjaarscontract dragen op een andere manier bij aan de financiële positie van de Key dan vaste huurders. Zij hebben een relatief hoge aanvangshuur, maar een beperkte huurverhoging. De huursomstijging wordt verdeeld over een krimpend aantal huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd<sup>1</sup>. In 2023 bekijken we of de systematiek een update nodig heeft.

---

<sup>1</sup> Voor huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd bevat het huuraanpassingsbeleid een 'noodrem': huren boven de hoge aftoppingsgrens (663,40 euro in 2020) worden inflatievolgend verhoogd, terwijl huren boven de liberalisatiegrens (737,14 in 2020) + 1 euro bevroren worden.

# 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.* De Key volgt de betaalbaarheids- en passendheidsrichtlijnen van het ministerie van BZK. Dit betekent dat we een huur onder de aftoppingsgrens (lage aftoppingsgrens [2020: 619,01 euro] voor één- en tweepersoonshuishoudens, hoge aftoppingsgrens [2020: 663,40 euro] voor drie of meerpersoonshuishoudens) passend vinden voor huurtoeslag-gerechtigde huishoudens. Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens zijn betaalbaar voor huishoudens die qua inkomen tot de doelgroep van de sociale huur behoren (een inkomen tot 39.223, prijspeil 2020).

Met het huuraanpassingsbeleid waarborgen we dat:

- Huren binnen de passendheidsgrenzen blijven;
  - Onze huurders die recht hebben op huurtoeslag grotendeels gecompenseerd worden voor de huurprijsstijging;
  - Onze huurders 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. Dit is nu vaak niet het geval. Woningen met een relatief lage kwaliteit kennen meestal een hoge mutatiegraad, waardoor de huur dichtbij de huurprijs van een nieuwe verhuring ligt. Woningen met een relatief hoge kwaliteit kennen meestal een lage mutatiegraad, waardoor de huidige huur de lage aanvangshuur uit het verleden weerspiegelt.
  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 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.
  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 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 principes huuraanpassing zijn gebaseerd op twee objectieve en inzichtelijke criteria.
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 administratie.



## 2 Communicatie

De Key streeft ernaar om de huuraanpassing 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 woningwaarderingstelsel (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 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.

## 3 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 huursomstijging 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 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; doelstelling 1,2 en 4)
- De Key kiest ervoor de huren boven de hoge aftoppingsgrens minder te laten stijgen dan de huren daaronder (doelstelling 1)
- Doordat de bovenstaande huurders ontzien worden, krijgen andere huurders een hogere huurverhoging om de gewenste huursomstijging te realiseren (doelstelling 3).
- De Key kiest ervoor om deze hogere huurverhoging vooral toe te rekenen aan huurders die relatief weinig betalen voor de kwaliteit van hun woning. Dat wil zeggen: de huur ligt verder af van de maximale huur op basis van het WWS dan andere huurders (doelstelling 2).

#### *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 twee- of vijfjarig huurcontract: inflatie. Het betreft woningen die minder dan vijf jaar geleden passend zijn toegewezen aan een huurtoeslaggerechte doelgroep met een huur die zich veelal rond de kwaliteitskortingsgrens of lage aftoppingsgrens bevindt. Het is onwenselijk dat de huur van deze woningen toegroeit naar de hoge aftoppingsgrens omdat de huurders dan niet meer in aanmerking komen voor volledige huurtoeslag.
- Sociale huurwoningen met een collectief contract: maximaal individueel huurverhogingspercentage conform de 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 om te voorkomen dat de huurverhogingsbrief op de mat valt vlak voor, of net na de contractingang. Bovendien is de huurprijs bij verhuring reeds conform de huurprijsgrenzen van het desbetreffende jaar.
- 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 huurbevriezing of -korting heeft uitgesproken op grond van onopgeloste ernstige technische gebreken: huurbevriezing/ huurverlaging. Huurverhoging zal doorgevoerd worden na oplossing van het geschilpunt. Een huurverhoging mag maximaal 2 keer binnen 24 maanden worden uitgevoerd.
- Zelfstandige shortstay (SSF) eenheden voor internationale studenten: huurbevriezing. Het betreft zelfstandige woningen met een contract voor zes of negen maanden. Bij de eerstvolgende mutatie wordt de nieuwe huurprijs doorgevoerd. Omdat deze woningen niet meer dan 12 maanden door dezelfde huurder bewoond worden, tellen ze niet mee in de huursombenadering.
- Sociale huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens + 1 euro: huurbevriezing (muv huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen)

### Algemene systematiek

Voor de overige woningen maakt de Key onderscheid tussen:

1. de huurhoogte vanuit de doelstelling van betaalbaarheid
2. de huurhoogte ten opzichte van de maximale huur volgens het WWS vanuit de doelstelling prijs en kwaliteit in evenwicht.

Ad 1 We kiezen ervoor de huren boven de hoge aftoppingsgrens minder te laten stijgen dan huren boven de hoge aftoppingsgrens. De huren onder de hoge aftoppingsgrens krijgen daarom een hogere huurverhoging dan woningen die daar boven zitten:

	< €663	>€663
<65% WWS	1	4
65%-85% WWS	2	5
>85% WWS	3	6

**Tabel verdeling huurklassen**

Huurtoeslaggerechtigden worden grotendeels voor huurstijgingen onder de hoge aftoppingsgrens gecompenseerd. Drie- of meerpersoonshuishoudens worden voor 65% gecompenseerd voor de huurstijging tot de hoge aftoppingsgrens gecompenseerd door de huurtoeslag. Eén- of tweepersoonshuishoudens worden voor 65% van de huurstijging tot de lage aftoppingsgrens gecompenseerd door de huurtoeslag, en voor 40% voor een huurstijging tussen de lage- en de hoge aftoppingsgrens. Eén- en twee persoonshuishoudens die recht hebben op huurtoeslag en een inkomen hebben boven 120% van het minimuminkomen ontvangen door deze aanpak een huur die iets hoger ligt dan de huur die voor deze groep als 'passend' is. Voor niet-huurtoeslaggerechtigden die wél tot de doelgroep van de sociale huursector behoren, brengt een huurverhoging tot de hoge aftoppingsgrens de betaalbaarheid van het wonen niet in het gedrang. Voor de (secundaire) doelgroep beschouwen we een woning met een huur onder de liberalisatiegrens als passend. De Key kiest er daarom voor de huurverhoging af te grendelen op de liberalisatiegrens + 1 euro. We hanteren een grens die 1 euro boven de grens van de Rijksoverheid ligt, omdat dit een grote korting oplevert voor de verhuurdersheffing die De Key over deze woning betaalt. Huren boven de liberalisatiegrens +

1 euro worden bevroren. Huurders die door een inkomensterugval huurtoeslaggerechtigd worden een huur boven de liberalisatiegrens hebben, kunnen een individueel verzoek tot huurverlaging indienen bij de Key (zie paragraaf huurverlaging).

Ad 2. We kiezen ervoor om huren die verder aflaggen van de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) meer te verhogen:

	< €663	>€663
<65% WWS	1	4
65%-85% WWS	2	5
>85% WWS	3	6

**Tabel verdeling huurklassen**

Op deze manier brengen we op termijn prijs en kwaliteit in evenwicht. Ook brengen we de huren van zittende- en nieuwe huurders in dichter bij elkaar. Dit is in lijn met het sociaal huurakkoord. De algemene systematiek heeft twee stappen. In de eerste stap wordt een gedifferentieerde huurverhoging (op basis van de prijs-kwaliteitverhouding) toegekend aan huurders met een huur onder de hoge aftoppingsgrens (vakjes 1 t/m 3). In de tweede stap wordt de huurverhoging van eenheden met een huur boven de hoge aftoppingsgrens bepaald (vakjes 4 t/m 6). Wanneer mogelijk krijgen deze woningen een inflatievolgende huurverhoging. Alleen wanneer de huursom op deze manier *niet* gehaald wordt, rekenen we een hogere huurverhoging voor huurders die relatief weinig voor de kwaliteit van hun woning betalen (vakje 4).

#### *Hoe wordt de huurverhoging berekend?*

Allereerst worden drie tariefgroepen bepaald. Deze tariefgroepen worden afgeleid van het huurverhogingspercentage dat benodigd is om de huursomstijging 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:

- Hoog: inflatie + 1,7 x het basispercentage
- Middel: inflatie + het basispercentage
- Laag: inflatie + 0,6x het basispercentage

De drie tariefgroepen worden gekoppeld aan de zes huurklassen. We houden daarbij de volgorde aan van de nummering in de vakken:

- vak 1 krijgt het hoge tarief,
- vak 2 krijgt het middentarief,
- vak 3 krijgt het lage tarief
- vak 4, 5 en 6 krijgen inflatie

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 percentage dat nodig is om de huursomstijging te halen). Als de huursomstijging niet wordt gehaald, dan krijgt ook vak 4 het lage tarief.

	< €663	>€663
<65% WWS	1: hoog tarief	4: inflatie (laag)
65%-85% WWS	2: midden tarief	5: inflatie
>85% WWS	3: laag tarief	6: inflatie

Tabel verdeling huurklassen

Voor elke sociale huurwoning geldt:

- De huurstijging is niet hoger dan het maximale individuele stijgingspercentage dat jaarlijks wordt vastgesteld door de wetgever;
- De huur na de huurverhoging komt niet hoger dan is toegestaan op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS);
- De huur komt door de huurverhoging niet boven de liberalisatiegrens + 1 euro<sup>2</sup>.

### 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 in de MG Circulaire Huurprijsbeleid. De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt in Amsterdam afgegrensd op de middenhuurgrens (1032 euro, prijspeil 2020). De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt in Diemen afgegrensd op de liberalisatiegrens + 1 euro (738,14 euro in 2020).

### 3.3 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 shortstay (SSF) eenheden voor internationale studenten*: geen huurverhoging in verband met korte duur contract (6-9 maanden). Harmonisatie vindt plaats bij nieuwe verhuur.

<sup>2</sup> Sociale huurwoningen die voor de huurverhoging een huur boven de liberalisatiegrens hebben, krijgen een huurbevrozing.

### 3.4 Vrije Sectorwoningen

Vrije Sector huurwoningen vallen niet onder de huursom. De Key hanteert dezelfde huurverhogingsystematiek 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 tweejaarscontracten:* 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.

### 3.5 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.

## 4 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 huursomstijging 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.

### 4.1 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. Zandvoort volgt hiermee de Amsterdamse systematiek
- 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 om te voorkomen dat de huurverhogingsbrief op de mat valt vlak voor of net na de contractingang. Bovendien is de huurprijs bij verhuring reeds conform de huurprijsgrenzen van het desbetreffende jaar.
- 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 uitgesproken op grond van onopgeloste ernstige technische gebreken: huurbeevriezing / huurverlaging. Huurverhoging zal doorgevoerd worden na oplossing van het geschilpunt. Een huurverhoging mag maximaal 2 keer binnen 24 maanden worden uitgevoerd.

#### *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). 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?*

- Woningen met een huur > 80% van de maximale huur ontvangen een huurverhoging ter hoogte van inflatie
- Woningen met een huur < 80% van de maximale huur ontvangen een huurverhoging ter hoogte van het percentage dat nodig is om de huursomstijging te halen op basis van de resterende eenheden.

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 grensden 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. Huren boven de liberalisatiegrens + 1 euro worden bevroren. Huurders die door een inkomensterugval huurtoeslaggerechtigd worden een huur boven de liberalisatiegrens hebben, kunnen een individueel verzoek tot huurverlaging indienen bij de Key (zie paragraaf huurverlaging).

## **4.2 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 inkomensafhankelijke huurverhoging wordt in Zandvoort afgegrensd op de middenhuurgrens (1032 euro in 2020). Bovendien wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging afgegrensd op de maximale huur.

## **4.3 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 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.

## **4.4 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 inflatie als standaard.
- *Overig eenheden*: Voor deze eenheden hanteren we inflatie als standaard.





## 5 Huurverlaging

### 5.1 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 drie jaar lang een inkomen onder 120% van het wettelijk minimum inkomen en een huur boven de lage aftoppingsgrens (voor één of tweepersoonshuishoudens) of de hoge aftoppingsgrens (voor drie- of meerpersoonshuishoudens). In het woonlastenakkoord met de gemeenten Amsterdam en Diemen is vastgelegd dat De Key, op verzoek van de huurder, de huur verlaagd naar de lage- of de hoge aftoppingsgrens (afhankelijke van de gezinssituatie). In de drie hierop volgende jaren houden we de huur op de desbetreffende 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. De gemeente levert de adressen van de huishoudens die in aanmerking komen voor deze regeling aan de Key, zodat de Key de huur kan verlagen tijdens de jaarlijkse huurverhoging. Op een ander moment in het jaar kunnen huurders die in aanmerking komen voor de regeling een schriftelijk verzoek tot verlaging indienen bij de Key. Dit is een 'spijtoptanten-regeling' voor huurders die zich eerder niet hebben aangemeld.
- De rekenhuur ligt boven de liberalisatiegrens 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 van de Belastingdienst, , eventueel jaaropgave / loonstroken, opgave vermogen en uittreksel bevolkingsregister van alle ingeschrevenen op het adres) en goedkeuring van het verzoek teruggezeten naar een rekenhuur op de liberalisatiegrens, 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. De huurder kan dit verzoek indienen als bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging, en als afzonderlijk verzoek gedurende het jaar.

### 5.2 Verlaging wegens te hoge huur

Sinds oktober 2015 bepaalt de WOZ-waarde een deel van de woningwaarderingpunten 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).

## 6 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.

### 6.1 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.

### 6.2 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:

- Investerings 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, Diemen, Zandvoort)	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.