

Een brief van,

Woonstichting
Lieven de Key
Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

Huurderskoepel Arcade
T.a.v. het Bestuur
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Postbus 2643
1000 CP Amsterdam
020 621 43 33
info@lievendekey.nl
lievendekey.nl

Datum: 17 juni 2022
Ons kenmerk:
Voor informatie: Kirsten Forte
Onderwerp: Huurverhoging 2022, reactie op brief d.d. 31 mei 2022

Beste bestuursleden, beste Helmie,

Op 31 mei jongstleden hebben wij uw brief ontvangen, waarin u een aanzet geeft tot een inhoudelijke discussie over de stijgende huren en woonlasten waar bewoners van Lieven de Key de komende jaren mee geconfronteerd gaan worden. In deze brief gaat u op drie onderdelen in naar aanleiding van onze reactie op uw advies huurverhoging 2022, te weten de wijziging van de woningwaardering, de huurverhoging in de vrije sector en de huurverhoging van voor de woningen met een slecht energielabel. In deze brief geven wij een reactie op uw punten en verzoeken.

Woningwaardering en inzicht in de opbouw van de puntentelling.

U heeft gelijk wanneer u zegt dat Lieven de Key geen keuze heeft om de wijziging van de woningwaardering te implementeren. Deze wijziging hebben wij te volgen, per 1 mei 2022 is in ons primaire systeem de woningwaardering aangepast met de wijzigingen van het Besluit. Wij hebben dit ook niet anders willen overbrengen. De keuze waar wij over spreken is de actieve verlaging van de betaalde huurprijzen van huurders waarvan de maximale huurprijs als gevolg van de wijziging van het Besluit lager is komen te liggen. Een actieve verlaging is niet wettelijk verplicht, gezamenlijk hebben de Amsterdamse corporaties afgesproken deze verlaging eenmalig actief uit te voeren.

In de brief waarin wij de huurverhoging aangegeven staat het maximale puntenaantal en de bijbehorende maximale huurprijs genoemd. Daarnaast kan de huurder te allen tijde de woningwaardering van de woning opvragen bij Lieven de Key. Uw verzoek om bij de volgende huurronde de volledige puntentelling met elke brief mee te sturen neemt de projectgroep huurverhoging in overweging.

Matiging vrije sectorhuren

De basis voor ons huuraanpassingsbeleid is dat wij voor de vrijesectorwoningen een marktvolgend beleid volgen. De huurprijzen bij nieuwe verhuringen in de vrije sector zijn in 2021 boven- inflatoir toegenomen. Door een huurverhoging van inflatie + 1% aan te houden groeien de huren van zittende huurders mee met de marktontwikkeling. De middelen zetten we in voor de opgave sociale huur.

U schetst de situatie dat huurders in de knel komen door de hoge huren. Wij begrijpen dat men zich zorgen maakt om de stijging van de huur als het inkomen niet meestijgt. Belangrijk om te weten is dat wanneer een huurder moeite heeft met het betalen van de huur, deze contact op kan nemen met Lieven de Key. Samen kan dat bekeken worden welke mogelijkheden er zijn. Deze boodschap hebben wij ook opgenomen in de brief over de jaarlijkse huurverhoging.

Lieven de Key

Huurmatiging voor huurders in woningen met slechte labels

In onze reactie op uw advies op dit punt hebben we aangegeven dat we de korting op de verhuurderheffing voor een groot gedeelte investeren in verduurzaming. We zetten deze korting niet in voor een bevrozing van de huurprijs op grond van de kwaliteit van de woning. De afspraak waar wij naar verwijzen gaat over de E, F en G labels, vandaar dat het label D niet genoemd staat.

De stijgende energielasten van bewoners zien wij. We zijn gedreven om aan de slag te gaan met de verduurzaming van ons bezit. We zijn onlangs met u het adviestraject gestart over de notitie energietransitie waarin we onze visie en de fasering in stappen uiteen hebben gezet. In de notitie leest u terug dat Lieven de Key de prioriteit legt bij het isoleren van de woningen en het beperken van de energievraag van bewoners. Een versnelling van de verduurzaming bereiken we door nog meer dan we nu doen de energieprestatie te verbeteren tijdens planmatig onderhoud op een natuurlijk moment. We hebben twee data gepland staan waarop we met elkaar over het beleid voor de energietransitie in gesprek gaan. We stellen voor de vragen die u heeft over de woningen met een laag energielabel (D, E, F en G) in dit traject te behandelen.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting Lieven de Key



Karin Verdooren

Algemeen Directeur-Bestuurder