

Huurderskoepel Arcade
Beukenplein 100
1112 CM Diemen

The logo for 'deKey' features the word 'deKey' in a bold, black, sans-serif font. The 'K' is significantly larger than the other letters. A thin, grey, curved line arches over the 'Key' part of the text, resembling a stylized 'C' or a partial circle.

Datum • 1 februari 2021
Voor informatie • Kirsten Forte
Telefoonnummer • (06) 50125852
Onderwerp • Voorgenomen besluit huurverhoging 2021

Geacht bestuur,

Hierbij stuur ik u ter informatie het voorgenomen besluit huurverhoging 2021. Graag nodig ik u uit om hierover met ons in overleg te gaan. Uiteraard bent u ook in de gelegenheid om schriftelijk advies uit te brengen.

Leeswijzer

In deze brief licht ik toe wat in 2021 onze kaders zijn voor de jaarlijkse huurverhoging, welke systematiek we in 2021 hanteren, wat onze uitgangspunten hiervoor zijn en op welke onderdelen deze adviesaanvraag betrekking heeft. In bijlage 1 kunt u vervolgens teruglezen hoe per contractsoort de huurverhoging in 2021 eruit ziet. Dit betreft de uitwerking van de in 2020 vastgestelde kaders van het huurprijsaanpassingsbeleid 20-23 en de gehanteerde systematiek in 2021.

Uitwisselingssessie huurverhoging 2021

Op 11 januari jongstleden heeft een uitwisselingssessie huurverhoging 2021 plaatsgevonden. Ik wil u hartelijk danken dat u met 7 Arcadeleden in deze sessie met ons in gesprek bent gegaan over de huurverhoging 2021.

Tijdens de sessie zijn de kaders (meerjarenbegroting en Samenwerkings-/Prestatieafspraken) van de huurverhoging ter sprake gekomen en hebben wij toegelicht hoe we de huurverhoging 2021 willen invullen. U heeft ons gevraagd uw advies van voorgaande jaren erbij te pakken. Ook heeft u ons gevraagd het maximaal benutten van de huursom te heroverwegen en om de huurverhoging van de vrije sector te beperken tot inflatie.

Vragen over het aangaan van leningen en wijzigen van afspraken over het Woonlastenakkoord maken geen onderdeel uit van deze adviesaanvraag. De (meer)jarenbegroting en het gecombineerd jaarplan heeft Jan Kees Medik, directeur Financiën en Bedrijfsvoering, op 21 januari jongstleden gepresenteerd.

Huuraanpassingsbeleid 20-23: nieuwe wettelijke kaders

In het Huurprijsaanpassingsbeleid 20-23 staat dat we jaarlijks de percentages huurverhoging bepalen door de systematiek toe te passen op de geactualiseerde kaders. De kaders zijn de Samenwerkings-



en Prestatieafspraken over de huursom¹ met de gemeenten waarin de Key actief is (Amsterdam en Diemen) en het huurbeleid van de Rijksoverheid (de maximale huursomstijging, de maximale individuele huurverhoging en de hoogte van verschillende aftoppingsgrenzen gehanteerd bij de huurtoeslag).

Een huurverhoging is nodig om onze woningen goed te kunnen onderhouden of te verbeteren en om het vermogen van De Key door te kunnen geven aan toekomstige generaties. Nieuwe wetgeving beperkt de maximale huurverhoging op individueel niveau tot inflatie + 1%. Het is hierdoor niet langer mogelijk sommige bewoners een hogere huurverhoging te geven dan anderen én de maximale ruimte in de huursom te benutten. De Key kiest voor eenvoud en betaalbaarheid.

Huurverhoging 2021: een eenvoudig huurverhogingssysteem

De Key kiest in 2021 voor een eenvoudig huurverhogingssysteem waarbij:

1. sociale huurders met een inkomen onder de sociale huurgrens een huurverhoging van 2,4% (inflatie + 1%) krijgen;
2. vrije sectorhuurders een huurverhoging van 1,4% (inflatie) krijgen;
3. de huurverhoging voor sociale huurders die sinds 2016 passend zijn toegewezen, afgetopt wordt op de betreffende aftoppingsgrens (de huur stijgt dus niet boven de aftoppingsgrens uit);
4. we huurders waarvan het contract is ingegaan na 1 januari 2021 uitgezonderd worden van de huurverhoging.

Onze uitgangspunten: betaalbaarheid en transparantie

Betaalbaarheid:

De Key wil al haar bewoners een goede woning bieden voor een huur die past bij het inkomen van de bewoner. De Key volgt hierin de betaalbaarheids- en passendheidsrichtlijnen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Het versimpelen van het huurverhogingssysteem leidt in 2021 niet tot betaalbaarheidsproblemen, omdat 'dure scheefwoners' (huurders met een hoge huur en een laag inkomen) in aanmerking komen voor een huurverlaging op basis van de Wet eenmalige huurverlaging 2021. Deze huurders krijgen in 2021 geen huurverhoging.

Aan het staand beleid, waarbij we onder andere de huurverhoging van sociale huurders aftoppen op de liberalisatiegrens + 1 euro, hebben we punt 3 toegevoegd. Bij huurders aan wie we de woning de afgelopen 5 jaar 'passend' hebben verhuurd, grendelen we de huurverhoging af op de desbetreffende aftoppingsgrens. Op deze manier bieden we de laagste inkomens extra steun. Verdere inspanningen voor deze laagste inkomens is niet mogelijk, omdat we niet over betrouwbare cijfers beschikken.

Een inkomensterugval voor vrije sectorhuurders wordt niet gecompenseerd door de wet eenmalige huurverlaging. Door de huurverhoging te beperken tot inflatie, bieden we onze vrije sector huurders zekerheid.

Contracten afgesloten na 1 januari 2021 hebben een huur conform de passendheidsgrenzen van 2021.

Transparantie

In 2021 krijgt een deel van onze bewoners een huurverlaging, terwijl een ander deel een huurverhoging krijgt. Dit is een direct gevolg van wetswijzigingen. Een huurkrant meesturen met de huurverhogingsbrief geeft onze bewoners informatie over deze wetswijzigingen en de manier waarop

¹ In de samenwerkingsafspraken Amsterdam 2020-2023 en prestatieafspraken 2020-2023 in Diemen is afgesproken in 2021 tot en met 2023 de huren van alle woningen in de huursom samen inflatie +1% mag zijn. De uitkomst van het NIBUD onderzoek in 2020 heeft niet geleid tot een wijziging van deze afspraak.



De Key hiermee omgaat. Dit draagt bij aan de doelstelling 'transparantie'. Daarnaast kunnen huurders informatie over de huurverhoging teruglezen op onze website, of contact opnemen met De Key.

Voor wie geldt de huurverhoging 2021?

De huurverhoging 2021 heeft betrekking op huurders van Woonstichting De Key in Amsterdam en Diemen, van zowel sociale als vrije sector woningen, huurders met een individueel of collectief contract en huurders van parkeerplekken, kasten en boxen waarmee in de huurovereenkomst een jaarlijkse huurverhoging – niet zijnde prijsindexering- is overeengekomen.

Lieven de Stad volgt de systematiek huurverhoging 2021 van De Key. Lieven de Stad beslist zelf over planning, inhoud en inzet van communicatiemiddelen.

De adviesaanvraag

Deze adviesaanvraag heeft betrekking op de huurverhogingssystematiek zoals genoemd onder de punten 1 tot en met 4 huurverhoging 2021. De overige uitgewerkte percentages huurverhoging, zoals de inkomensafhankelijke huurverhoging, de afgrenzing op liberalisatiegrens +1 euro, en uitzonderingen, vallen onder staand beleid of wetgeving en maken daarmee geen onderdeel uit van deze adviesaanvraag. In bijlage 1 is de uitwerking huurverhoging per contractsoort uitgewerkt. Voor de volledigheid zijn de advies gerechtigde onderdelen hierin aangegeven.

Vervolg

Wij stellen u in de gelegenheid om vragen te stellen over het voorgenomen besluit huurverhoging 2021 en om schriftelijk uw advies hierop te geven. Als u schriftelijk wilt adviseren, dan ontvang ik deze graag uiterlijk 15 maart 2021.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Leon Bobbe', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

Leon Bobbe
Directeur- bestuurder



Bijlage 1 Uitwerking huurverhoging 2021

Sociale huurwoningen en studentenwoningen (regulier contract en tijdelijk contract²)

Inkomen > 44.655 euro = 5,4% (inflatie³ + 4%)

- a) In Amsterdam en Diemen afgegrensd op de maximale huur volgens WWS
- b) In Amsterdam afgegrensd op de middenhuurgrens 2021 (1053,26 euro) indien lager dan de maximale huur
- c) In Diemen afgegrensd op 753,33 euro (liberalisatiegrens +1 euro) indien lager dan de maximale huur

Inkomen < 44.655 euro:

- a) Huur > 753,33 euro = 0%
- b) Huur < 753,33 euro = 2,4% (inflatie + 1%) (*adviesgerechtigd*)
 - Afgegrensd op de liberalisatiegrens + 1 euro (753,33)
 - Afgegrensd op de maximale huur volgens WWS indien maximale huur < 753,33
 - Afgegrensd op de lage aftoppingsgrens (633,25 euro) indien contract is afgesloten op de lage aftoppingsgrens vanaf 1 januari 2016⁴ (*adviesgerechtigd*)
 - Afgegrensd op de hoge aftoppingsgrens (678,66 euro) indien contract is afgesloten op de hoge aftoppingsgrens vanaf 1 januari 2016 (*adviesgerechtigd*)

Uitzonderingen contracten of huurders van sociaal zelfstandige woningen:

- Vervangende woonruimte = 1,4% (inflatie)
- Wisselwoningcontract = 0%
- Woningen in sloop- / verbeterprojecten waarvoor geen peildatum door de gemeente is afgegeven = afspraken op complexniveau met bewonerscommissie:
 - (a) Vogelpunt: 1,4%
 - (b) Johan Greivestraat: 1,4%
- Huurders die onder de regeling Passende huur 2020 vielen (woonlastenakkoord) = 2,4%, maar huurprijs wordt afgegrensd op de voor het huishouden geldende huurprijs voor passend wonen
- Huurders waarbij de huurprijs is verlaagd op grond van Wet eenmalige huurverlaging 2021 = 0%
- SSF contract = 0% (huuraanpassing via harmonisatie)
- Contracten met ingangsdatum na 1 januari 2021 (*adviesgerechtigd*).

Collectieve huurcontracten voor woningen of kamers = 2,4%

Vrije sector huurwoningen = 1,4% (inflatie) (*adviesgerechtigd*)

Overige eenheden en contractsoorten

1. Parkeerplaatsen = 1,4% (inflatie)
2. Kasten / boxen = 1,4% (inflatie)
3. Overig = 1,4% (inflatie)

² Definitie tijdelijk contract zoals gebruikt bij SBR-wonen.

³ De inflatie is in de brief vaststelling maximale huurverhoging 2021 van de Minister aan de Kamer d.d. 21 december 2020 gesteld op 1,4%

⁴ Sinds de invoering van passend toewijzen op 1 januari 2016.