

Huurderskoepel Arcade
Beukenplein 100
1112 CM Diemen



Datum • 1 februari 2022
Voor informatie • Kirsten Forte
Telefoonnummer • (06) 50125852
Onderwerp • Voorgenomen besluit huurverhoging 2022

Geacht bestuur,

Hierbij stuur ik u ter informatie het voorgenomen besluit huurverhoging 2022. 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 bijlage 1 licht ik toe wat in 2022 onze kaders zijn voor de jaarlijkse huurverhoging, welke huurverhogingspercentages we in 2022 hanteren en wat onze uitgangspunten hiervoor zijn. In bijlage 2 kunt u vervolgens teruglezen hoe per contractsoort de huurverhoging in 2022 eruit ziet.

Het huuraanpassingsbeleid 20-23

U stelde vorig jaar voor om het huuraanpassingsbeleid, dat nu vastgesteld is voor de periode 2020-23, jaarlijks onderdeel te laten zijn van het adviestraject. Eind 2021 hebben we u toegezegd om de adviesaanvraag huurverhoging 2022 in zijn geheel aan u voor te leggen. Voor 2023 verwachten we dat sturing op prijs en kwaliteit, een uitgangspunt van ons huurbeleid, steeds lastiger wordt door een inflatievolgend huurbeleid. Mogelijk vraagt de nieuwe regelgeving om een jaarlijkse update van de samenwerkingsafspraken op het gebied van betaalbaarheid in plaats van afspraken voor een periode van 4 jaar.

De kader van de jaarlijkse huurverhoging in 2022

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022 voeren we uit op basis van het uitgangspunt zoals deze in de Samenwerkingsafspraken 20-23 is afgesproken: voor de huursom houden we inflatie + 1% aan. Met het verhogen van de huurprijzen zorgen we ervoor dat we ook in de toekomst onze woningen goed kunnen blijven onderhouden en verbeteren.

Op het moment dat er een wijziging op dit kader plaatsvindt, zoals een ander maximaal individueel huurverhogingspercentage vastgesteld door de Minister, of een wijziging van de maximale huursom, passen wij ons voorstel huurverhoging hierop aan.

De adviesaanvraag

We hebben dit jaar geen uitwisselingsessie georganiseerd om met u over de huurverhoging 2022 te spreken. Wij stellen voor dat als u meer wilt weten over ons voorstel of andere vragen over de huurverhoging heeft, wij op korte termijn alsnog een afspraak met elkaar maken.



Uw schriftelijk advies op ons voorgenomen besluit ontvangen wij graag uiterlijk 15 maart 2022.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key


Karin Verdooren

Directeur- bestuurder

Bijlage(n) • 1: Kaders, percentages en onze uitgangspunten voor de huurverhoging 2022
• 2: Uitwerking huurverhoging 2022

1 Bijlage 1: Kaders, percentages en onze uitgangspunten voor de huurverhoging 2022

De (wettelijke) kaders

Als kaders houden we de Samenwerkings- en Prestatieafspraken over de huursom¹ met de gemeenten aan waarin de Key actief is (Amsterdam en Diemen), het huurbeleid van de Rijksoverheid, een maximaal individueel huurverhogingspercentage van inflatie en de hoogte van verschillende aftoppingsgrenzen gehanteerd bij de huurtoeslag.

Kaders zoals nu gehanteerd:

- Een maximaal individueel huurverhogingspercentage van inflatie + 2,5% (4,8%)²
- Een huursom van inflatie + 1% (3,3%)³

Op het moment dat er een wijziging op dit kader plaatsvindt, zoals een ander maximaal individueel huurverhogingspercentage vastgesteld door de Minister of wijziging in te hanteren huursom, passen wij ons voorstel huurverhoging hierop aan.

Waarom een huurverhoging

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. In ons jaarplan en meerjarenbegroting, welke wij op 15 februari 2022 met u bespreken, is gerekend met de genoemde kaders.

Huurverhoging 2022 bij Lieven de Key

De Key kiest in 2022 voor een eenvoudig huurverhogingsstelsel waarbij we kiezen voor een gedifferentieerde huurverhoging:

1. bij sociale huurders met een inkomen onder de sociale huurgrens hanteren we 3 percentages
 - 1.1. Kale huurprijs > 763,47 euro = 0%
 - 1.2. Kale huurprijs - 763,47 euro = 2,3%
 - 1.3. Kale huurprijs < 633,25 euro = 3,6%
2. Het toepassen van een gedifferentieerde inkomensafhankelijke huurverhoging:
 - 2.1. Inkomen > 47.077 (eenpersoonshuishouden) of 54.478 (meerpersoonshuishouden) en kale huurprijs < 763,47 (liberalisatiegrens) = 6,4%
 - 2.2. Inkomen > 47.077 (eenpersoonshuishouden) of 54.478 (meerpersoonshuishouden) en kale huurprijs > 763,47 (liberalisatiegrens) = 4,9%
 - 2.3. Afgerekend op de maximale huurprijs volgens de woningwaardering
 - 2.4. In Amsterdam afgekoppeld op de middenhuurgrens 2022 (1068,86 euro) indien lager dan de maximale huur.
2. Vrije sectorhuurders geven we een huurverhoging van 3,3% (inflatie +1%).
3. Huurders waarvan het huurcontract is ingegaan na 1 januari 2022 worden uitgezonderd van de huurverhoging.

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.

² Het is nog niet officieel bekend met welk percentage de huurprijs op woningniveau vanaf 1 juli 2022 maximaal mag worden verhoogd.

³ Artikel 40 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015



De inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2022 is de opzet van de inkomensafhankelijke huurverhoging veranderd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen middeninkomens en hoge inkomens. Voor middeninkomens bedraagt de maximale huurverhoging € 50,-, voor hoge inkomens € 100,00. Dit kan oplopen tot huurverhogingspercentages tot meer dan 40%. Lieven de Key kiest ervoor de inkomensafhankelijke huurverhoging te gebruiken, maar hanteert lagere percentages om zekerheid en financiële continuïteit te bieden aan bewoners die qua inkomen niet meer tot de sociale huur behoren, maar beperkte doorstroombmogelijkheden hebben. Lieven de Key maakt geen onderscheid tussen middeninkomens en hoge inkomens omwille van de eenvoud. In plaats daarvan differentiëren we binnen de groep midden- en hoge inkomens op basis van huurhoogte. We verhogen hun huren onder de liberalisatiegrens procentueel meer dan hun huren boven de liberalisatiegrens. Hierdoor blijft de inkomensafhankelijke huurverhoging altijd onder de € 50,-.

Het Woonlastenakkoord

Voor 2022 is geen woonlastenakkoord overeengekomen met de gemeente Diemen en de gemeente Amsterdam. De wet eenmalige huurverlaging 2021 was een landelijke wet die eenmalige de huurverlaging regelde. Daarmee is de Regeling passende huur van de gemeente komen te vervallen.

Onze uitgangspunten: eenvoud, betaalbaarheid en transparantie

Eenvoud

De huurverhoging raakt iedere huurder. Veel contacten tussen huurders en Lieven 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. Het is van belang dat de huurverhoging geautomatiseerd uitgevoerd kan worden. Een eenvoudige systematiek helpt hierbij.

Betaalbaarheid

Lieven de Key wil al haar bewoners een goede woning bieden voor een huurprijs die past bij het inkomen. Lieven de Key verhoogt jaarlijks de huren om te kunnen blijven investeren in onderhoud en verbetering van haar woningen. Lieven de Key verhoogt de huren maximaal met 3,6%. Omdat de huren nu toenemen met inflatie, maar de passendheidsgrenzen niet geïndexeerd zijn (omdat er geen huurverhoging was in 2021), groeiende huren bij een deel van onze bewoners licht boven de passendheidsgrenzen uit. Wanneer de huurgrenzen per 2023 geïndexeerd worden, zijn hun huren weer passend. Bewoners die huurtoeslag ontvangen worden voor de huurverhoging grotendeels gecompenseerd.

Aan bewoners met een midden- of hoog inkomen vraagt Lieven de Key een hoger percentage (een inkomensafhankelijke huurverhoging van 4,9% of 6,4%). Met de inkomensafhankelijke huurverhoging betalen deze huurders een eerlijkere huurprijs ten opzichte van hun inkomen. Ons maatschappelijk vermogen zetten we optimaal in voor de doelgroep van de sociale huur.

Aan onze huurders van vrije sectorwoningen vragen we inflatie + 1%. Dit is conform de wet waarin staat dat voor een periode van drie jaar (1 mei 2021 tot 1 mei 2024) de huren in de vrije sector jaarlijks verhoogd mogen worden met een maximum van inflatie + 1% (2022: 2,3% inflatie + 1%).

In een aantal vrije sectorcontracten van Lieven de Key is een clause is opgenomen waarin de huurverhoging op inflatie is gemaximeerd. Deze clause wordt gevolgd.

De huurprijzen bij nieuwe verhuringen in de vrije sector zijn in 2021 boven-inflatoir toegenomen. Door een huurverhoging van inflatie +1% te hanteren, groeien de huren mee met de marktontwikkeling. Leegstand en betalingsachterstanden zijn in 2021 onder vrijesectorhuurders afgenomen.

We hanteren nog steeds een coulanceregeling op maat wanneer een huurder zich meldt met betalingsproblemen als gevolg van de corona maatregelen.



Transparantie

Lieven De Key belooft een passende huur voor alle bewoners. Dit doen we zo eenvoudig mogelijk:

- 1) Door sociale huurders die qua inkomen tot de doelgroep behoren qua huur nooit boven de liberalisatiegrens uit te laten groeien;
- 2) Door sociale huurders die qua inkomen niet meer tot de doelgroep van de sociale huur behoren een gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging aan te zeggen.

Communicatie

Onze bewoners ontvangen medio april ons voorstel tot huurverhoging. Op onze website wordt uitgelegd hoe de huurverhoging eruit ziet, hoe bewoners bezwaar kunnen maken of wat de criteria is om in aanmerking te komen voor huurverlaging. In aanvulling op de communicatie, willen we ook in 2022 een gepersonaliseerde huurkrant mee sturen met ons voorstel tot huurverhoging aan onze huurders van sociaal zelfstandige woningen. Een huurkrant geeft onze bewoners informatie over de wettelijke kaders van de huurverhoging en de manier waarop Lieven de Key hiermee omgaat in 2022. Dit draagt bij aan de doelstelling 'transparantie'.

Voor wie geldt de huurverhoging 2022?

De huurverhoging 2022 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 jaarlijkse prijsindexering - is overeengekomen. In bijlage 2 is de uitwerking huurverhoging per contractsoort uitgewerkt.

Lieven de Stad volgt de systematiek huurverhoging 2022 van De Key. Lieven de Stad beslist zelf over planning, inhoud en inzet van communicatiemiddelen.

2 Bijlage 2: Uitwerking huurverhoging 2022

1. Het voorgenomen besluit te nemen om de huurverhoging 2022 per eenheid en contractsoort uit te voeren met de volgende percentages:

2.1 Sociale huurwoningen en studentenwoningen (contract voor bepaalde- en onbepaalde tijd⁴)

2.1.1 Inkomen > 47.077 (eenpersoonshuishouden) of 54.478 (meerpersoonshuishouden) en huur < 763,47 (liberalisatiegrens) = 6,4%

2.1.2 Inkomen > 47.077 (eenpersoonshuishouden) of 54.478 (meerpersoonshuishouden) en huur > 763,47 (liberalisatiegrens) = 4,9%

2.1.3 Afgegrensd op de maximale huur volgens de woningwaardering

2.1.4 In Amsterdam afgegrensd op de middenhuurgrens 2022 (1068,86 euro) indien lager dan de maximale huur.

2.1.5 Inkomen < 47.077 (eenpersoonshuishouden) of 54.478 (meerpersoonshuishouden):

2 Huur > 763,47 euro = 0%

3 Huur 633,25 - 763,47 euro = 2,3%

4 Huur < 633,25 euro = 3,6%

4.1 Afgegrensd op de liberalisatiegrens + 1 euro (764,47)

4.2 Afgegrensd op de maximale huur volgens de woningwaardering indien maximale huur < 764,47

2.2 Uitzonderingen contracten of huurders van sociaal zelfstandige woningen:

- Vervangende woonruimte = 2,3% (inflatie)
- Wisselwoningcontract = 0%
- Woningen in sloop- / verbeterprojecten waarvoor een peildatum door de gemeente is afgegeven = 0%
- Woningen in sloop- / verbeterprojecten waarvoor geen peildatum door de gemeente is afgegeven = afspraken op complexniveau met bewonerscommissie

2.3 Collectieve huurcontracten voor woningen of kamers

We volgen hierin het huurbeleid wat door de Rijksoverheid wordt vastgesteld

2.4 Vrije sector huurwoningen = 3,3% (inflatie + 1%)

2.5 Overige eenheden en contractsoorten

2.5.1 Parkeerplaatsen : We volgen hierin het huurbeleid wat door de Rijksoverheid wordt vastgesteld

2.5.2 Kasten / boxen: We volgen hierin het huurbeleid wat door de Rijksoverheid wordt vastgesteld

2.5.3 Overig: We volgen hierin het huurbeleid wat door de Rijksoverheid wordt vastgesteld

⁴ Definitie tijdelijk contract zoals gebruikt bij SBR-wonen.