

Huurderskoepel Arcade  
Beukenplein 100  
1112 CM Diemen



Datum • 16 februari 2022  
Voor informatie • Kirsten Forte  
Telefoonnummer • (06) 50125852  
Onderwerp • Aanpassing voorgenomen besluit huurverhoging 2022

Geacht bestuur,

In navolging van onze aanbiedingsbrief inzake de jaarlijkse huurverhoging 2022 sturen wij u deze brief. De Minister heeft het beleid huurverhoging per 1 juli 2022 vastgesteld. Zoals aan u toegezegd, zouden wij ons voorstel huurverhoging per 1 juli 2022 hierop aanpassen als de kaders afwijken van ons voorstel. Dit is het geval. Hierbij stuur ik u onze aanpassingen in het voorgenomen besluit huurverhoging 2022.

### **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 wat per contractsoort de huurverhoging in 2022 is.

### **De adviesaanvraag**

Als u meer wilt weten over ons voorstel huurverhoging per 1 juli 2022, of andere vragen over de huurverhoging heeft, stellen we voor om op korte termijn een afspraak met elkaar te maken.

Het proces jaarlijkse huurverhoging heeft een strakke planning. Wij kunnen ons voorstellen dat deze aanpassing in ons voorstel u extra werk oplevert in het adviesproces. Uw schriftelijk advies op ons voorgenomen besluit kunnen wij met één week verlengen. We ontvangen deze dan graag uiterlijk 22 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 huursom<sup>1</sup> 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.

Dit betreft een aangepast voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging. De Minister heeft op 15 februari 2022 het maximale individuele huurverhogingspercentage voor huurders van een sociale huurwoning vastgesteld op 2,3%<sup>2</sup>. De maximale huurverhoging wordt nog officieel vastgelegd in een ministeriële regeling (MG-circulaire).

## 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.

## Huurverhoging 2022 bij Lieven de Key

De Key kiest in 2022 voor een eenvoudig huurverhogingssysteem waarbij we kiezen voor:

- 1.1. Het toepassen van een gedifferentieerde inkomensafhankelijke huurverhoging:
  - 1.1.1. Inkomen > € 47.077 (eenpersoonshuishouden) of € 54.478 (meerpersoonshuishouden) en kale huurprijs < € 763,47 (liberalisatiegrens) = **5,3%**
  - 1.1.2. Inkomen > € 47.077 (eenpersoonshuishouden) of € 54.478 (meerpersoonshuishouden) en kale huurprijs > € 763,47 (liberalisatiegrens) = **3,8%**
  - 1.1.3. Afgegrendeld op de maximale huurprijs volgens de woningwaardering
  - 1.1.4. In Amsterdam afgegrendeld op de middenhuurgrens 2022 (€ 1068,86) indien lager dan de maximale huur.
- 1.2. Het hanteren van twee huurverhogingspercentages bij sociale huurders met een inkomen onder de sociale huurgrens
  - 1.2.1. Kale huurprijs > € 764,47 (liberalisatiegrens + € 1,-) = **0%**
  - 1.2.2. Kale huurprijs < € 764,47 (liberalisatiegrens + € 1,-) = **2,3%**
    - Afgegrendeld op de liberalisatiegrens + € 1,- (€ 764,47)
    - Afgegrendeld op de maximale huur volgens WWS
2. Een huurverhoging van 3,3% (inflatie +1%) bij huurders van een vrijesectorwoning.
  - 2.1 Uitzondering: clausules in lopende huurcontracten waarin staat dat het percentage gelijk is aan sociale huurverhogingspercentage
3. Uitzondering van huurders waarvan het huurcontract is ingegaan vanaf 1 januari 2022 huurverhoging.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/02/15/huurverhoging-sociale-huurwoningen-2022-bekend>



### **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,-. 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 percentueel meer dan hun huren boven de liberalisatiegrens. Hierdoor blijft de inkomensafhankelijke huurverhoging altijd onder de € 50,-.

We hanteren bij de inkomensafhankelijke huurverhoging een opslag van 1,5% voor huurders met een huurprijs die op of boven de liberalisatiegrens ligt en een opslag van 3% voor huurders met een huurprijs die onder de liberalisatiegrens ligt.

### **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 2,3%. 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 3,8% of 5,3%). 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 vrijesectorwoningen 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 + € 1,- 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 eruitziet, 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 vrijesectorwoningen, 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 aanpassing huurverhoging 2022

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

### 1. Sociale huurwoningen en studentenwoningen (contract voor bepaalde- en onbepaalde tijd<sup>3</sup>)

#### 1.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging

1.1.1 Inkomen > € 47.077 (eenpersoonshuishouden) of € 54.478 (meerpersoonshuishouden) en huur < € 763,47 (liberalisatiegrens) = **5,3%**

1.1.2 Inkomen > € 47.077 (eenpersoonshuishouden) of € 54.478 (meerpersoonshuishouden) en huur > € 763,47 (liberalisatiegrens) = **3,8%**

- Afgegrensd op de maximale huur volgens WWS
- Afgegrensd op de middenhuurgrens 2022 (€ 1068,86) indien lager dan de maximale huur
- Intermediaire verhuur = uitgesloten van inkomensafhankelijke huurverhoging

#### 1.2 Reguliere huurverhoging

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

1.2.1 Huur > € 764,47 (liberalisatiegrens + € 1,-) = **0%**

1.2.2 Huur < € 764,47 (liberalisatiegrens + € 1,-) = **2,3%**

- Afgegrensd op de liberalisatiegrens + € 1,- (€ 764,47)
- Afgegrensd op de maximale huur volgens WWS

#### 1.3 Uitzonderingen contracten of bewoners van sociaal zelfstandige woningen:

2.2.1 Vervangende woonruimte = **2,3%** (inflatie)

2.2.2 Wisselwoningcontract = **0%**

2.2.3 Woningen in sloop- / verbeterprojecten waarvoor een peildatum door de gemeente is afgegeven = **0%**

2.2.4 Woningen in sloop- / verbeterprojecten waarvoor geen peildatum door de gemeente is afgegeven = afspraken op complexniveau met bewonerscommissie

2.2.5 SSF contract = **0%** (huuraanpassing via harmonisatie)

### 2. Collectieve huurcontracten voor woningen of kamers **2,3% (inflatie)**

### 3. Vrije sector huurcontracten = **3,3% (inflatie+ 1%)**

3.1 Uitzondering: clausules in lopende huurcontracten (percentage sociale huur)

### 4. Overige eenheden en contractsoorten

4.1 Parkeerplaatsen = **2,3%** (inflatie)

4.2 Kasten / boxen = **2,3%** (inflatie)

4.3 Overig = **2,3%** (inflatie)

<sup>3</sup> Definitie tijdelijk contract zoals gebruikt bij SBR-wonen.