

## Bijlage 1: Antwoorden op vragen van Arcade n.a.v. het voorgenomen besluit huurverhoging 2022

1. *Het toepassen van een gedifferentieerde inkomensafhankelijke huurverhoging (1.1/1.2) De bedragen die staan vermeld als grens voor al dan niet toepassen van deze huurverhoging zijn 47.077 voor eenpersoonshuishoudens en 54.478 voor meerpersoonshuishoudens. Deze komen niet overeen met genoemde bedragen in de circulaire huurprijsbeleid van het ministerie van 24-02-2022 (bijlage). Daar staat voor eenpersoonshuishoudens een bedrag van 47.948 euro en voor meerpersoonshuishoudens 56.486 euro. Kunnen jullie toelichten waarom deze bedragen verschillen?*

Bij het schrijven van en het nemen van het voorgenomen besluit was de MG circulaire nog niet gepubliceerd. Alle getallen uit het voorgenomen besluit worden in het definitieve voorstel geactualiseerd zoals opgenomen in de MG-circulaire huurprijsbeleid.

2. *Vraag bij punt 1.1.4. "In Amsterdam afgegrensd op de middenhuurgrens 2022 (€ 1068,86) indien lager dan de maximale huur". Deze zin wordt op verschillende manieren gelezen en geïnterpreteerd. Wordt hiermee bedoeld dat de huur voor een sociale huurwoning niet hoger zal stijgen dan 1068,86? Ook als de maximale huurprijs volgens WWS hoger dan dat bedrag is? Kan deze zin duidelijker geformuleerd worden? En/of voorzien worden van een rekenvoorbeeld? En waarom geldt deze afgrensding niet in Diemen?*

Uw interpretatie klopt inderdaad helemaal. De huur van huurder van een sociale huurwoning die een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgt, zal niet boven de middenhuurgrens (€ 1068,86) uit stijgen. Ook niet als de maximale huur voor deze woning hoger is dan € 1068,86. Het percentage huurverhoging komt in dat geval lager te liggen dan 3,8%, maar wel hoger dan 2,3%.

Er is geen landelijk vastgestelde middenhuurgrens. In Diemen is er geen concrete middenhuurgrens. We hanteren dit jaar de middenhuurgrens uit Amsterdam ook voor Diemen. Dat betekent dat ook huren van sociale woningen in Diemen op € 1068,86 worden afgegrensd bij een inkomensafhankelijke huurverhoging.

3. *Vraag bij punt 1.2.2 doet zich iets soortgelijks voor, daar wordt afgegrensd op de maximale huur volgens WWS als de huur lager is dan de liberalisatiegrens. Wat wordt hier precies mee bedoeld? Kan deze zin duidelijker geformuleerd worden?*

De huren van sociale huurwoningen worden afgegrensd op de liberalisatiegrens + € 1,- (€ 764,47), tenzij er een inkomensafhankelijke huurverhoging is (dan € 1068,86). De huur kan echter na de huurverhoging niet hoger zijn dan de maximale huur. Bijvoorbeeld als een woning een huur heeft van € 748,-, dan kunnen we de huur met 2,3% verhogen naar € 764,47. Maar als de maximale huur (volgens WWS) van deze woning € 755,- is, dan kunnen we de huur tot maximaal € 755,- verhogen en niet tot € 764,47. De huurder krijgt dan een huurverhoging die lager is dan 2,3%.

4. *Vraag bij passage op pagina 3 over betaalbaarheid: "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." Deze toelichting roept veel vragen op c.q. wordt niet begrepen. Is het mogelijk om hier een verduidelijking van te geven? En een rekenvoorbeeld?*

Dit is inderdaad een lastige zin die we graag willen verduidelijken met een voorbeeld.

De passendheidsgrenzen zijn de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46), de lage aftoppingsgrens voor 1-2 persoonshuishoudens (€ 633,25) en de hoge aftoppingsgrens (€ 678,66) voor meerpersoonshuishoudens. Deze grenzen zijn exact hetzelfde als in 2021. Ze zijn dus niet verhoogd. De liberalisatiegrens is wel verhoogd van € 752,33 naar € 763,47. Huurders die vorig jaar een huurverlaging (o.g.v. de wet eenmalige huurverlaging 2021) hebben gekregen tot de lage of hoge aftoppingsgrens, of nieuwe huurders in 2021 die een huur kregen op de lage of hoge aftoppingsgrens,



hebben een passende huur. Normaal gesproken stijgt deze passende huurevenredig mee met de inflatie. Dit jaar niet. Dat betekent dat er huurders zijn die na de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022 een huur hebben die 2,3% hoger is dan de passendheidsgrens. Dat is dan voor een huur bij de lage aftoppingsgrens maximaal  $633,25 \times 1,023 = \text{€ } 647,81$ . Van deze verhoging wordt 40% opgevangen door een verhoging in de huurtoeslag. Dat betekent dat van de  $\text{€ } 647,81 - \text{€ } 633,25 = \text{€ } 14,56$  huurverhoging de huurder  $0,6 \times 14,56 = \text{€ } 8,74$  zelf moet betalen.

De passendheidsgrenzen stijgen met de jaarlijkse huurverhoging mee. We verwachten daarom dat de grenzen in 2023 stijgen met de inflatie (dat is evenveel als de huurverhoging van 2,3%), waardoor de huurverhoging weer volledig wordt opgevangen door de huurtoeslag.

5. *Eerste regel op pagina 4: "De huurprijzen bij nieuwe verhuringen in de vrije sector zijn in 2021 boven-inflatoir toegenomen."*  
*Worden met deze zin de vrije sector huurprijzen van de Key, of de vrije sector in het algemeen mee bedoeld? Graag een verduidelijking. In het eerste geval graag een gemiddeld % en bedrag van de aanvangshuurprijzen toevoegen voor een concreter beeld van het prijspeil.*

Dat is zowel in algemene zin als bij Lieven de Key het geval.

De gemiddelde huur in de vrije sector bij nieuwe verhuringen was in 2021 circa 3,56% hoger dan in 2020. Dat is dus meer dan 1% hoger dan de inflatie.

6. *Vraag bij pagina 5 bij punt 2. "Collectieve huurcontracten voor woningen of kamers 2,3%"*  
*Vallen de onzelfstandige eenheden waarvoor door de Key rechtstreeks met de huurder een overeenkomst is afgesloten ook onder deze categorie? Zo nee; waar staan de huurverhogingen voor deze onzelfstandige eenheden?*

De onzelfstandige eenheden met een rechtstreekse overeenkomst met Lieven de Key worden onder de categorie reguliere huurverhoging geschaard, omdat deze hetzelfde maximale percentage (2,3%) huurverhoging krijgen. Wij beseffen dat dit onduidelijk kan zijn en zullen in het definitieve voorstel de onzelfstandige eenheden los benoemen binnen de categorie sociale huurwoningen.