

## **Bijlage 1: Reactie op advies huurverhoging 2022**

### **Inkomensafhankelijke huurverhoging**

In uw advies vraagt u om een bevestiging van de juiste inkomensbedragen bij inkomensafhankelijke huurverhoging zoals opgenomen in de MG circulaire van de Minister. In het scenario in bijlage 2 staan de bedragen opgenomen uit de MG circulaire. De Belastingdienst houdt deze bedragen aan. In het voorstel jaarlijkse huurverhoging aan onze huurders staat het percentage inkomensafhankelijke huurverhoging opgenomen. De huishoudverklaring die wij van de Belastingdienst ontvangen, wordt bij het voorstel huurverhoging gevoegd. Op deze manier weet de huurder wat de Belastingdienst ons heeft toegestuurd. In de huurkrant die de bewoner meegestuurd krijgt, staan de geldende inkomensbedragen ook genoemd.

### **Betaalbaarheid**

*Advies 1. De huurverhoging voor huurders die in het afgelopen jaar huurverlaging hebben gehad op basis van inkomensdaling of nieuwe huurders die daarmee op dit moment een huur hebben die (maximaal) passend is aan te houden. Zodra de passendheidsgrenzen zijn aangepast kan er alsnog een huurverhogingsvoorstel aan deze groep huurders worden gestuurd.*

Het beperken van de huurverhoging draagt zeker bij aan de betaalbaarheid van huurders. Uw voorstel om de jaarlijkse huurverhoging voor deze huurders per 1 juli 2022 vooralsnog aan te houden in verband met de passendheidsgrenzen nemen wij niet over om de volgende redenen:

- In 2022 kiezen wij ervoor om de inkomensafhankelijke huurverhoging voor onze huurders fors te matigen ten opzichte van wat maximaal mogelijk is.
- Individuele verzoeken tot huurverlagingen wegens een te laag inkomen die in de eerste maanden van 2022 zijn ingegaan zijn door de Minister uitgezonderd voor de jaarlijkse huurverhoging (zie 2.3.2 MG circulaire met kenmerk, 2022-0000091034)
- In 2021 zijn de huren verlaagd bij bewoners die daar volgens de wet eenmalige huurverlaging recht op hadden. In het kader van betaalbaarheid zijn van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 de huren bevroren.
- De eenmalige huurverlaging 2021 is gebaseerd op het inkomen van 2019. De inkomenssituatie van deze huurders kan inmiddels gewijzigd zijn. Omdat wij het inkomen van onze huurders niet weten, kunnen we hier geen onderscheid in maken.
- Een huurverhoging van 2,3% heeft de volgende uitwerking:
  - Recht op huurtoeslag: een bewoner die qua inkomen recht heeft op huurtoeslag wordt grotendeels gecompenseerd in de huurverhoging. Per 1 januari worden de passendheidsgrenzen geïndexeerd aan de huurverhoging.
  - Een bewoner die geen recht meer heeft op huurtoeslag, betaalt een passende huur, omdat deze onder de liberalisatiegrens blijft.
- Het woonlastenakkoord is onderdeel van de Samenwerkingsafspraken 20-23, de verwachting is dat in 2023 huren bevroren of verlaagd worden van huurders die onder de regeling vallen.

Als verhuurder wijzen wij onze woningen passend toe. De huurtoeslag is een vangnet voor huurders met een laag inkomen. Op het moment dat een huurder vanwege inkomen een betalingsprobleem krijgt met de huur, kan deze een beroep doen op de Wet tijdelijke huurkorting (deze wet maakt het mogelijk om de huurprijs van een zelfstandige woning tijdelijk te bevriezen of te verlagen voor huurders die daarom vragen, bijvoorbeeld als gevolg van inkomensverlies). Zo kunnen we maatwerk leveren aan mensen die tijdelijk minder inkomen hebben.

*Advies 2. Om de huurders van woningen met een energielabel D, E, F en G geen huurverhoging aan te zeggen.*

*Advies 3. Huurders van woningen met een D, E, F of G-label die een huur hebben boven de passendheidsgrenzen en een inkomen onder de norm voor inkomensafhankelijke huurverhogingen, te compenseren door verlaging van de huur tot de passendheidsgrenzen.*



Uw advies nemen wij niet over. De korting op de verhuurderheffing in 2022 en afschaffing van de verhuurderheffing is omdat de corporaties voor een grote opgave staan om meer te bouwen en sneller te verduurzamen. Wij zijn gemotiveerd om verduurzamingsvraagstukken op te pakken en kiezen ervoor om de korting op de verhuurderheffing in overeenstemming met die afspraak voor een groot deel te investeren in duurzaamheid. De afspraak is erop gericht dat er na 2028 geen corporatiewoningen meer zijn met een slecht energielabel E, F of G (uitgezonderd monumentale en te slopen woningen).

### **Vrije sector en middenhuur**

*Advies 4. Om de huurverhoging voor de gehele vrije sector te maximaliseren op inflatie en de huren in de vrije sector met ten hoogste 2,3% te laten stijgen.*

*Advies 5. Om huurverhoging voor middenhuren te matigen en daar waar deze door huurverhoging boven de grens van 1068,86 uit komen af te toppen op deze grens.*

In uw advies lezen wij geen nadere onderbouwing om voor de vrije sector de jaarlijkse huurverhoging te maximaliseren op inflatie. We blijven bij ons besluit en de onderbouwing daarvoor zoals opgenomen in de aanbiedingsbrief. Uw advies om de jaarlijkse huurverhoging voor bewoners met een middeldure huurprijs niet boven de grens van € 1068,86 uit te laten komen nemen wij over.

### **Transparantie**

*Advies 6. Om bij woningen waar door de komende huurverhoging de maximaal redelijke huur op basis van de nieuwe WWS overschreden zal worden, de voorgestelde huurverhoging proactief af te toppen op de bovengrens van de nieuwe woningwaardering.*

Op 24 maart 2022 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken via publicatie in het Staatsblad bekend gemaakt dat de ingangsdatum van de cap op de WOZ in de woningwaardering 1 mei 2022 is. Het is staand beleid dat we woningen door de jaarlijkse huurverhoging niet boven de maximale huurprijs laten uitgroeien. Uw advies om proactief af te toppen op de bovengrens van de nieuwe woningwaardering wordt daarmee gevolgd.

Daarnaast verlagen we dit jaar eenmalig per 1 juli 2022 proactief de huurprijzen van woningen die op grond van de cap op de WOZ in de woningwaardering een lagere maximale huurprijs hebben. De betreffende bewoners informeren wij hierover.

### **Communicatie**

*Advies 7. Om bij de aanzegging van de huurverhoging een puntentelling bij te voegen, gebaseerd op de nieuwe systematiek van woningwaardering.*

In de huurverhogingsbrief van sociaal zelfstandige huurwoningen staat op de achterzijde het puntenaantal en de bijbehorende maximale huurprijs per 1 juli 2022 genoemd. Daarnaast kan een individuele huurder te allen tijde via het klantencontactcentrum of via het contactformulier op de website de geldende woningwaardering voor zijn of haar woning opvragen.

*Advies 8. Om de verhelderende antwoorden op de vragen van Arcade en de voorbeelden mee te nemen in het besluit en waar nodig in de communicatie.*

Er wordt op dit moment gewerkt aan de teksten voor de website. Wij delen uw vragen en onze antwoorden met de werkgroep communicatie en vragen hen om voorbeelden te verwerken in de teksten.

*Advies 9. Om de coulanceregeling voor huurders met betalingsproblemen ook mee te nemen in de communicatie door middel van een goede, volledige en begrijpelijke uitleg in de huurverhogingskrant.*

*Advies 10. Om alle relevante informatie door middel van goede, volledige en begrijpelijke uitleg in de huurverhogingsbrief of huurverhogingskrant op te nemen en niet enkel naar de website van Lieven de Key te verwijzen.*

Het voorstel in onze huurverhogingsbrief is beperkt tot de feitelijke informatie over het verhogingspercentage, de nieuwe huurprijs per 1 juli 2022 en hoe een bewoner bezwaar kan maken. In de brief staat ook opgenomen dat wanneer huurders problemen hebben met het betalen van de huurprijs, zij contact met Lieven de Key kunnen opnemen.

In de huurkrant is enkel beperkt plek in bepaalde tekstvakken op de voorpagina om kort het eigen beleid uit te leggen. De rest van de teksten zijn een vast gegeven. Uitleg over coulançe is hierin niet opgenomen.

Als een bewoner na het lezen van de brief en de huurkrant nog vragen heeft kan deze bellen met ons klantcontactcentrum, langsgaan bij een beheerderskantoor of onze website raadplegen.

We vragen de werkgroep communicatie om uw advies mee te nemen in de teksten op de website.