

Ik vertel u meer,

Woonstichting
Lieven de Key
Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

Huurderskoepel Arcade
T.a.v. het Bestuur
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Postbus 2643
1000 CP Amsterdam
020 621 43 33
info@lievendekey.nl
lievendekey.nl

Datum: 3 april 2025
Ons kenmerk:
Voor informatie: Kirsten Forte
Onderwerp: Reactie op advies Arcade over jaarlijkse huuraanpassing 2025

Beste bestuursleden, beste Helmie,

Wij hebben jullie advies over ons voorstel tot jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2025 in goede orde ontvangen op 19 maart 2025. Hartelijk dank hiervoor. Wij lezen in jullie advies terug dat jullie in zijn geheel negatief tegenover de percentages staan. Jullie voorstel of advies voor de verschillende (inkomens)groepen en over de communicatie hebben jullie duidelijk en helder verwoord.

Vooraf

We waarderen jullie uitgebreide toelichting op jullie standpunten over de huursom en de maximale huurverhoging 2025, gedifferentieerd op groepen huurders. De bijeenkomst begin dit jaar, waarin we met elkaar over kaders en systematiek hebben gesproken, hebben wij als prettig ervaren, omdat we de standpunten van beide kanten hebben kunnen bespreken.

De huurverhoging voor 2025 is een moeilijke boodschap. We proberen deze boodschap in deze brief en in bijlage 1, waarin we per gegeven advies een inhoudelijke reactie geven, goed en duidelijk toe te lichten.

Onze reactie op jullie advies

De systematiek van de huurverhoging is en blijft ingewikkeld. Zoals jullie vorig jaar ook hebben aangegeven, komen de Nationale Prestatieafspraken (NPA) ten goede aan goed, betaalbaar en duurzaam wonen van huurders en woningzoekenden. Niet alleen nu maar ook in de toekomst. Met de vernieuwing van de NPA eind 2024, waarbij de corporaties een afslag hebben gedaan op de huursom voor 2025, blijft dit actueel. We hebben afgesproken een maximale huurverhoging van 5% en huursom van 4,5% aan te houden (in plaats van 6,1%). Deze landelijke afspraak werkt door in het gesprek over de huurverhoging welke we met jullie voeren.

In ons voorstel hebben we aangegeven dat we een huursom van 4,5% aanhouden en een maximale individuele huurverhoging van 4,7% willen doorvoeren. We passen de maximale individuele huurverhoging in ons definitief besluit aan naar 4,6%. De ruimte om lokaal een lagere huursom aan te houden of bepaalde doelgroepen een lagere huurverhoging te geven, is er voor ons niet. In onze reactie op jullie advies onderbouwen we dit nader. Wij nemen jullie advies hierover dan ook niet over. Jullie adviezen over communicatie en het informeren van bewoners zien wij als waardevol en nemen wij mee.

Besluit huuraanpassing per 1 juli 2025

De directie van Lieven de Key heeft haar besluit over de jaarlijkse huuraanpassing genomen. In bijlage 2 hebben we het complete overzicht aan huuraanpassingen binnen het sociale segment en vrijesector op een rij gezet.

Welke huurders ontzien wij?

- Voor de huurverhoging van 2025 hanteren we het uitgangspunt dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Hierbij kijken we in het sociale segment naar de betaalde huurprijs: bewoners met een lagere huur (betaalde huurprijs onder de € 350,-) krijgen een hogere huurverhoging dan bewoners met een hogere huur. Hierdoor ontstaat binnen de verdeling van de huursom ruimte om de huurders met een hogere huur 4,6% te geven, in plaats van de 5% welke wettelijk mag. Bewoners die op grond van hun inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) krijgen, krijgen procentueel een hogere verhoging dan bewoners met een lager inkomen;
- Daarnaast kijken we gericht naar uitzonderingen op de reguliere huurverhoging, bijvoorbeeld bij complexen waar bijzonderheden spelen (Maassluisstraat in Amsterdam Nieuw West);
- Bij IAH met een middenhoog inkomen toppen we de huurverhoging af op de wettelijke middenhuurgrens van € 1.184,82;
- Bij IAH met een hoog inkomen toppen we de huurverhoging af op de Amsterdamse middenhuurgrens van € 1.260,10;
- Bij het segment gereguleerd middenhuur toppen we de huurverhoging af op € 1.260,10 wanneer de maximale huur op grond van het WWS hoger ligt;
- Geen huurverhoging krijgen bewoners:
 - Met een laag inkomen en een huurprijs vanaf € 900,07;
 - Waarvan het huurcontract op of na 1 januari 2025 is ingegaan;
 - Bewoners waarbij de huurprijs op of na 1 januari 2025 is verlaagd naar aanleiding van een verzoek (welke uiterlijk gedaan is op 31 december 2024) op grond van de wet eenmalige huurverlaging;
 - Woonachtig in een complex waar voor de renovatie of sloop/nieuwbouw een peildatum door de gemeente is afgegeven. We volgen de kaderafspraken (hoogbouw Anton Waldorpstraat/ Marius Bauerstraat);
 - Bewoners waarbij de huurprijs gekort is in verband met onderhoudsgebreken.
- We verlagen de betaalde huurprijs actief bij huurders wanneer per 1 juli 2025 de maximale huur lager is komen te liggen dan de betaalde huur;
- Bij een inkomensterugval herberekenen we de hoogte van de inkomensafhankelijke huurverhoging naar een reguliere huurverhoging (tot maximaal 3 jaar terug). De huurprijsaanpassing gaat met inachtneming van twee maanden in (dus nooit met terugwerkende kracht in tijd);
- Wanneer een bewoner na een inkomensdaling recht heeft op huurtoeslag (en daarvoor niet) en de huidige rekenhuur boven de DAEB-grens ligt, kan een verzoek tot huurverlaging worden ingediend (maatwerk).

In zijn algemeenheid is ons uitgangspunt dat wat betaalbaar is, verschillend is per bewoner. We helpen bewoners met het voorkomen van financiële problemen, waaronder het niet meer kunnen betalen van de huur. We wijzen bewoners via onze kanalen op (schuld)hulpregelingen die onder andere de gemeente kan bieden. Dit geldt zowel voor bewoners van de sociale huurwoningen als vrijesector huurwoningen. We besteden hier in onze communicatie naar bewoners aandacht aan. Ook informeren we over regelingen die bestaan rondom huuraanpassingen, zoals de regeling voor terugval in inkomen na een inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarnaast zetten we in op dienstverlening: bewoners die bezwaar maken tegen de huurverhoging (in 2024 hebben we in totaal 618 bezwaren ontvangen) worden door ons gebeld. In dit gesprek beantwoorden we vragen, geven we uitleg over de procedure en bieden we een luisterend oor.

Tot slot

Wij hebben geprobeerd om op al jullie adviezen een duidelijke reactie te geven. Als jullie vragen hebben over deze brief of onze reactie, dan horen we dit graag.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting Lieven de Key



Karin Verdooren
Algemeen Directeur-Bestuurder