

Bijlage van,

Woonstichting
Lieven de Key
Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

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

Auteur
Kirsten Forte

Datum
25 januari 2023

Onderwerp
jaarlijkse huuraanpassing 2023,
Bijlage 1: Voornemen tot huuraanpassing nader
onderbouwd

Het kader van de jaarlijkse huuraanpassing 2023

De jaarlijkse huuraanpassing richt zich op het verhogen van de huurprijzen van alle sociale en vrije sectorcontracten van woningen (incl. woongroepen) en de lopende contracten voor kasten, boxen, overige ruimte en parkeerplekken per 1 juli 2023.

Het landelijk huurbeleid 2023 maakt onderscheid in generieke maatregelen waarvan alle huurders profiteren en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens profiteren. In de Nationale Prestatieafspraken is met betrekking tot betaalbaarheid binnen het sociale segment afgesproken dat het percentage voor de jaarlijkse huurverhoging gekoppeld wordt aan de looninflatie. De huurverhoging in 2023 op woningniveau mag niet hoger zijn dan de CAO-loonontwikkeling. Voor 2023 is de looninflatie op 3,1% gesteld. De maximale huursomstijging binnen deze groep is vastgesteld op 2,6%.

Huurders met een gereguleerd huurcontract in 2023 krijgen een huurverlaging krijgen tot een bedrag van € 575,03 als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum en de betaalde huurprijs boven de € 575,03 ligt.

De door de overheid vastgestelde methodiek om de inkomensafhankelijke huurverhoging te berekenen is in 2023 hetzelfde als in 2022. Er wordt onderscheid gemaakt tussen middeninkomens en hoge inkomens. Voor middeninkomens bedraagt de maximale huurverhoging € 50,-, voor hoge inkomens € 100,-.

Ook de maximale huurverhoging voor de vrijesector huurcontracten is gekoppeld aan de CAO-looninflatie en gemaximeerd op 4,1% (3,1% + 1%)

De koppeling van de verhoging aan de CAO-loonontwikkelingen borgt dat het inkomen van huurders in principe elk jaar harder stijgt dan de huur. Het deel van het inkomen dat huurders aan huur besteden, moet hierdoor tot en met 2025 lager uitvallen.

Lieven de Key

Het voorgenomen besluit van Lieven de Key voor 2023

Met het verhogen van de huurprijzen zorgen we ervoor dat we ook in de toekomst onze woningen goed kunnen blijven onderhouden en verbeteren. De lasten verdelen we zo eerlijk mogelijk over onze huurders op grond van de passendheidsrichtlijnen van de overheid. Lieven de Key heeft het voorgenomen besluit genomen om:

- Voor huurders in het gereguleerde segment een inkomensafhankelijke huuraanpassing toe te passen waarbij huurders met een:
 - Inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een huurprijs > € 575,03 een huurverlaging krijgen naar € 575,03
 - Middenhoog inkomen een huurverhoging van maximaal € 50,00 krijgen
 - Hoog inkomen een huurverhoging van maximaal € 100,00 krijgen

Zie in bijlage 2 de inkomens Tabellen die horen bij de inkomensafhankelijke huuraanpassing (verlaging en verhoging).

- Dit betekent dat we bij de overige huishoudens in het gereguleerd segment de huursom van 2,6% volledig willen benutten. Wij denken dit op basis van de huidige gegevens te kunnen doen door bij een huurprijs van een zelfstandige woning:
 - onder de € 647,19 een huurverhoging van 3,1%* te rekenen
 - tussen € 647,19 en € 808,06 een huurverhoging van 2,3%* te rekenen
 - Binnen deze groep maken we gebruik van de mogelijkheid om de huurprijzen onder de € 300,- met maximaal € 25,- te verhogen.
 - Geen huurverhoging krijgen huurders:
 - o met een regulier inkomen en een betaalde huurprijs => € 808,06
 - o met een huurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2023
 - o in woningen met nominatie sloop of renovatie waarbij de peildatum is afgegeven, inclusief wisselwoningen, volgens kaderafspraken met de gemeente Amsterdam
 - o met SSF contracten (internationale studenten)
 - o waarbij de Huurcommissie bevestiging of gekorte huurprijs o.g.v. gebreken heeft uitgesproken

*Nog niet alle wettelijke gegevens zijn bekend, zoals de nieuwe parameters en WOZ waarde waardoor de woningwaardering per 1 juli 2023 nog niet berekend kan worden. Mogelijk dat dit percentage licht zal afwijken.

- Dit betekent dat we bij onzelfstandige eenheden een huurverhoging van 3,1% rekenen.
- Voor huurders met een vrijesector huurcontract volgen we het maximale percentage van 4,1% zoals door de Minister is vastgesteld. Dit is de CAO looninflatie van 3,1% + 1%.
- Parkeerplaatsen, kasten, boxen en overige voorzieningen een huurverhoging 3,1%

Waarom vragen wij een huurverhoging?

Een jaarlijkse huurverhoging is nodig om onze woningen goed te kunnen blijven onderhouden en verbeteren. De komende jaren investeren we vooral in het verduurzamen van onze woningen.

Lieven de Key is er in de eerste plaats voor betaalbare huisvesting voor huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens (zie bijlage 1, per 2023 is dat een inkomen voor eenpersoonshuishoudens tot € 44.035 en voor meerpersoonshuishoudens € 48.625). Om dat te borgen, nu en in de toekomst, zetten we de beschikbare middelen zo effectief en efficiënt mogelijk in voor deze doelgroep.

We houden onze woningen betaalbaar door de afspraken die we landelijk gemaakt hebben (Nationale Prestatieafspraken) te volgen. De koppeling van het percentage huurverhoging aan de CAO-loonontwikkelingen borgt dat het inkomen van huurders in principe elk jaar harder stijgt dan de huur.

Het deel van het inkomen dat huurders aan huur besteden, moet hierdoor tot en met 2025 lager uitvallen.

Het is niet mogelijk de huursom van inflatie + 1% te benutten die is afgesproken met de gemeente Amsterdam, de gemeente Diemen en de huurderskoepels om extra middelen voor onderhoud en verbetering vrij te maken. Wel heeft de afschaffing van de verhuurdersheffing per 2023 een positief effect op de middelen die beschikbaar zijn voor verduurzaming.

Bijdrage aan onze doelstelling

We volgen de betaalbaarheids- en passendheidsrichtlijnen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en passen de inkomensafhankelijke huurverhoging toe om de doorstroming te bevorderen.

We laten de huurprijzen van onze huurders -die tot de primaire doelgroep behoren met een laag inkomen en geen huurverlaging krijgen- met een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens van € 647,19 met maximaal 3,1% stijgen. Huurders binnen deze groep met een huurprijs boven de € 647,19 laten we meegroeien met deze grens en komen niet boven de liberalisatiegrens van € 808,06 uit. Huurders die huurtoeslag ontvangen worden deels gecompenseerd voor de huurverhoging. Wanneer per 1 januari 2024 de aftoppingsgrens indexeert groeit deze mee met de huurverhoging van 1 juli 2023.

De huurverhoging differentiëren binnen deze groep geeft ons de mogelijkheid om de huursom van 2,6% volledig te benutten. Op grond van de huidige gegevens komen we met de verdeling van 3,1% en 2,3% uit op een huursom van 2,6%. Dit is echter wel op basis van de huidige gegevens en parameters. In maart 2023, wanneer de WOZ waarden ingelezen zijn en de woningwaardering per 1 juli 2023 bekend is én alle uitzonderingen bekend zijn kunnen we de definitieve percentages vaststellen.

Differentiatie van de huurverhoging zorgt daarnaast voor balans tussen de huurprijs van (lang) zittende huurders en nieuwe huurders. Veel huurders die al lang een woning huren bij Lieven de Key betalen een lagere huurprijs dan de streefhuur die wij hanteren bij nieuwe verhuringen. Door bij deze huurders de huurprijs met 3,1% te verhogen stijgen de lage huren sneller, dan de hogere huren. We maken daarnaast gebruik van de mogelijkheid om bij deze groep huurders de huurprijzen onder de € 300,- met maximaal € 25,- te verhogen. We zien dat ruim 200 huurders een huurprijs betalen die lager ligt dan € 300,-. Door deze een huurverhoging met een vast bedrag te geven van maximaal € 25,- in plaats van het percentage voor sociaal regulier van maximaal 3,1%, groeit de huurprijs van deze huurders sneller naar de lage aftoppingsgrens toe, of naar de maximale huurprijs op grond van de woningwaardering.

Bij huurders met een middenhoog of hoog inkomen, passen we de inkomensafhankelijke huurverhoging toe van maximaal € 50,00 voor de middeninkomens en maximaal € 100,00 voor hoge inkomens. De huurders groeien versneld naar de middenhuurgrens van € 1131,28 of tot de maximale huurprijs. We toppen de nieuwe huurprijs af op de middenhuurgrens wanneer deze lager ligt dan de maximale huurprijs op grond van de woningwaardering.

Bij vrijesector contracten geldt een maximaal percentage van CAO-looninflatie van 3,1% + 1%, totaal 4,1%. Omdat de indexering is gebaseerd op de CAO-looninflatie en niet op de inflatie die in de markthuren doorwerkt, worden deze huurders beschermd tegen hoge huurprijsstijgingen. Er is geen structurele sprake van lange leegstand of betalingsachterstanden onder vrijesectorhuurders. Vrijesectorcontracten met een netto huur onder de middenhuurgrens van € 1131,28 (per 2023) toppen we af op deze middenhuurgrens. Zo blijft de huur voor deze huurders passend.

Voor individuele huurders binnen de gereguleerde sector bestaan verschillende wettelijke mogelijkheden om verlaging van de huurprijs te vragen wanneer het inkomen daalt (individueel verzoek op basis van de Wet eenmalige huurverlaging 2023, huurverlaging naar de huurtoeslaggrens of verzoek tot verlaging van een inkomensafhankelijke huurverhoging). Voor vrijesector huurders bestaan geen wettelijke regelingen. Binnen Lieven de Key leveren we maatwerk en samen met de huurder bekijken we wat de mogelijkheden zijn. De informatie over de wettelijke regels en het opnemen van contact bij betaalproblemen wordt meegenomen in de communicatie richting onze huurders.

Communicatie(middelen)

Dit jaar zijn wij voornemens de brief huuraanpassing deels te versturen via Mail to Pay in plaats van per post. Dit houdt in dat we een deel van de brieven digitaal versturen naar onze bewoners. Een deel van de brieven, zoals de brieven waarbij we een verklaring van de Belastingdienst toevoegen, versturen we nog wel per post.

Voorgaande jaren hebben we bij ons voorstel tot huurverhoging een gepersonaliseerde huurkrant gevoegd. Een gepersonaliseerde huurkrant is erg arbeidsintensief en de meerwaarde is ons onbekend. De huurkrant wordt daarom dit jaar geëvalueerd vanuit bewonersperspectief (via het klantenpanel Lieven de Key). Afhankelijk van de uitkomsten krijgt de huurkrant waarschijnlijk een andere vorm. Door het uitvoeren van een bewonersonderzoek sluiten we zo goed mogelijk aan bij wat de bewoner wil weten over de huuraanpassing en op welke manier. In het communicatieplan rondom de huuraanpassing worden de definitieve communicatiemiddelen nog vastgesteld. Uw advies vorig jaar ten aanzien van de communicatie naar huurders over de huurprijsaanpassing wordt meegenomen in de afwegingen.