

Antwoorden Lieven de Key op vragen Arcade over de jaarlijkse huuraanpassing 2023 d.d. 17 februari 2023

Datum 22 februari 2023

Vraag Arcade

1. We hebben behoefte aan een lijst met verklaringen van veel gebruikte termen (zoals bijv. 'streefhuur') ontbreekt. Gebruiken/hebben jullie een dergelijke lijst die jullie met ons kunnen delen?

Antwoord Lieven de Key

We hebben in ons Huuraanpassingsbeleid bijlage 1 definities van veelgebruikte termen opgenomen. Deze bijlage sturen we hier mee. De inkomensbedragen en huurprijzen die in deze bijlage staat opgenomen zijn verouderde bedragen. De bedragen die per 2023 gelden hebben we opgenomen in bijlage 2 behorende bij de adviesaanvraag huuraanpassing 2023.

Vraag Arcade

2. De tabel passend en niet passen toewijzen (bijlage 2) lijkt niet volledig te zijn. De inkomenscategorieën tussen passend en grens voor sociale huur ontbreken. Kunnen we een aangepaste en volledige tabel toegezonden krijgen?

Antwoord Lieven de Key

Binnen passend toewijzen wordt er geen andere inkomenscategorie toegepast.

We denken dat u met de grens voor sociale huur de inkomensgrens bedoelt die bij de staatssteunregeling woningcorporaties hoort (de inkomensgrenzen die horen bij toewijzing van Daeb woning). Die inkomensbedragen staan genoemd onder het kopje Toewijzing sociale huurwoningen op pagina 1 van bijlage 2.

Woningen die wij toewijzen aan huurders met een inkomen boven de grenzen van passend toewijzen en de grens voor toewijzing van een Daeb woning, tellen niet mee in het verantwoordingspercentage van passend wonen.

Vraag Arcade

3. Over het gebruik mail to pay; het is niet duidelijk wat jullie bedoelen met 'een deel van de brieven'. Wie krijgt in jullie opzet een mail en wie een brief?

Antwoord Lieven de Key

Alle huurders krijgen dit jaar de aanpassing van de huur per e-mail. Tenzij het onderstaande het geval is:

- Lieven de Key/Lieven de Stad heeft geen e-mailadres van huurder. De huuraanpassing gaat per brief.
- Huurder krijgt een inkomensafhankelijke huurverhoging. De huuraanpassing gaat per brief en de inkomensverklaringen van de Belastingdienst wordt mee verzonden.
- Het e-mailadres van huurder is onjuist, wij krijgen een foutmelding. De huuraanpassing gaat per brief.

In de brieven aan bewoners nemen we de volgende alinea hierover op:

U krijgt de huurverlaging of huurverhoging dit jaar per e-mail

Als we dit allemaal op de post doen, gebruiken we veel papier. Om minder papier te verspillen, ontvangt u het voorstel via de e-mail. Hebben wij geen e-mailadres van u? Dan krijgt u alsnog een brief met daarin uw voorstel. Ook als u een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgt, krijgt u deze per brief.

Daarnaast versturen we op korte termijn een nieuwsbrief naar onze huurders. In deze nieuwsbrief vertellen we over de nieuwe werkwijze met Mail to Pay.

Vraag Arcade

4. Over een huurkrant; het is uit de tekst niet duidelijk op te maken of er dit jaar wel of niet een krant gestuurd zal worden en of de evaluatie voor of na deze huurverhogingsronde zal zijn.

Antwoord Lieven de Key

Lieven de Key

De evaluatie van onze bewonerscommunicatie rondom de huurverhoging hebben wij in januari 2023 uitgevoerd. Hieruit blijkt dat onze brieven positief worden beoordeeld. Wat betreft de huurkrant, wordt de informatie gegeven op de voorpagina (uitleg beleid Lieven de Key beleid, beleid van de overheid, informatie over de inkomensafhankelijke huurverhoging) positief beoordeeld. Ook blijken dit onderwerpen te zijn waar bewoners behoefte aan hebben bij het ontvangen van de huurverhoging. Wel wordt aangegeven dat de huurkrant erg veel papier is.

We kiezen er dit jaar daarom voor om onze brieven/e-mails zo min mogelijk aan te passen en een extra bijlage mee te sturen met de voor bewoners belangrijkste onderwerpen vanuit het communicatieonderzoek. De extra bijlage is een eigen productie en een vervanging voor de huurkrant van Aedes.

Vraag Arcade

5. Op pagina 3 onderaan staat dat er voor vrije sectorhuurders maatwerk opties zijn voor huurverlaging, waar moeten we dan aan denken? De tekst biedt geen aanknopingspunten.

Antwoord Lieven de Key

Er wordt op dit moment door ons goed nagedacht over het proces, de kaders en welke documenten we hierbij zullen vragen.

Vraag Arcade

6. De middenhuurgrens van 1131 euro is een Amsterdamse grens. Is/komt er een landelijke middenhuurgrens en wat is de verhouding tussen de lokale en landelijke?

Antwoord Lieven de Key

In de "Samenwerkingsafspraken 2020-2023" in Amsterdam is een aantal huur- en inkomensgrenzen opgenomen die niet landelijk zijn vastgesteld. Dit betreft onder andere de huurgrens van het (vrije sector) middensegment. Deze middenhuurgrens in de Samenwerkingsafspraken is de grens waar het gemiddelde van de verhuurde woningen in het middensegment onder moeten blijven. De inkomensgrens die gekoppeld is aan het middensegment, is het inkomen waarbij in Amsterdam voorrang wordt verleend tot het aanbod in dit huursegment.

De Minister van VRO wil het middensegment gaan reguleren. Dit wil hij doen door het woningwaarderingstelsel door te trekken tot 187 punten. De maximale huurprijs die bij dit puntenaantal hoort zal naar verwachting de middenhuurgrens zijn. Het voornemen is dat deze aanpassingen vanaf 1 januari 2024 ingaat.

In 2023 houden we de grens aan voor middenhuur zoals we deze in de Samenwerkingsafspraken hebben opgenomen.

Vraag Arcade

7. Voor onzelfstandige eenheden is er 3,1% huurverhoging. Bij onzelfstandige huur is ook sprake van verschillen in huurprijs en inkomen. Wij missen de onderbouwing voor een generieke huurverhoging, van 3,1%

Antwoord Lieven de Key

Een inkomensafhankelijke huuraanpassing (verlaging of verhoging) is wettelijk niet mogelijk voor onzelfstandige huurcontracten. Voor huurders van een onzelfstandige eenheid heeft de Minister van VRO een vast en voor iedereen gelijk percentage van 3,1% vastgesteld. Wij volgen dit percentage, waarbij we te allen tijde aftoppen op de maximale huurprijs die bij de kamer hoort op basis van de woningwaardering.

Vraag Arcade

8. Wij komen nergens de groep huurders tegen die met een vrije sector contract waarin staat dat hun huurverhoging ten hoogste het maximum is dat aan sociale huurders gevraagd mag worden. Kan dat aangepast worden en structureel worden meegenomen in de toelichting bij de adviesaanvraag?

Antwoord Lieven de Key

Dat klopt dit staat niet in onze toelichting aan u opgenomen, dit is wel opgenomen in het voorgenomen besluit dat de directie heeft genomen. We volgen hierin de clausules die in de desbetreffende huurcontracten zijn opgenomen. De huurders van vrijesectorwoningen met een dergelijk clausule opgenomen in de huurovereenkomst krijgen een percentage huurverhoging gelijk aan wat aan sociale huurders gevraagd mag worden, 3,1%.

Vraag Arcade

9. Er wordt gesproken over een eenmalige huurverlaging naar 575 euro, wat houdt dat precies in?

Antwoord Lieven de Key

De wet eenmalige huurverlaging 2023 houdt in dat huishoudens in een sociale huurwoning van een woningcorporatie recht hebben op een eenmalige huurverlaging als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum én een huurprijs van meer dan € 575,03 per maand (peildatum 1 juli 2023). Huurders krijgen het recht op huurverlaging naar een huurprijs van € 575,03. De regering wil met dit voorstel betalingsproblemen voorkomen door onder andere de hoge inflatie.

Het wetsvoorstel treedt per 1 maart 2023 in werking. Op 7 februari 2023 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel dat die wettelijke grondslag regelt, "Huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen", aangenomen. De wet is op 21 februari 2023 aangenomen door de Eerste Kamer.

Vraag Arcade

10. Heeft Lieven de Key een overzicht van deze categorie huurders en/of wordt daar aan gewerkt?

Antwoord Lieven de Key

Op dit moment weten we nog niet wie van onze huurders onder de Wet eenmalige huurverlaging 2023 vallen. Voor de uitvoering van de wet vragen we bij de Belastingdienst gegevens op van woningen met een verwachte huurprijs op 1 juli 2023 dat hoger is dan € 575,03 per maand. In 2023 is de maximaal toegestane reguliere huurverhoging per individuele woning 3,1%. Dit betekent dat we gegevens van woningen met een huidige huurprijs (de op dit moment betaalde huurprijs) van € 557,75 per maand of hoger kunnen opvragen ($€ 557,75 + 3,1\% = € 575,04$ per 1 juli).

De portal van de Belastingdienst voor de aanvraag in het kader van de Wet eenmalige huurverlaging 2023 is op dit moment nog niet beschikbaar, we kunnen de gegevens medio maart 2023 opvragen.

Vraag Arcade

11. Hoe gaat Lieven de Key de huurverlaging implementeren bij deze doelgroep?
Is dit al uitgewerkt, zo ja wat is het plan hiervoor?

Antwoord Lieven de Key

De werkwijze bij Lieven de Key is hetzelfde als bij de Wet eenmalige huurverlaging in 2021. Hieronder volgt een korte toelichting op onze verplichting in deze wet en de werkwijze die wij voor ogen hebben.

Informatieplicht

We zijn verplicht om voor 30 april 2023 al onze huurders die mogelijk voor de eenmalige huurverlaging in aanmerking komen te informeren (dit zijn alle huurders van een sociaal zelfstandige woning met een huur hoger dan € 575,03). In deze informatie moet staan dat, wanneer een huurder niet vóór 1 juni 2023 een huurverlagingsvoorstel heeft ontvangen van ons en wel voor een huurverlaging in aanmerking denkt te komen, zij deze zelf bij de corporatie kan aanvragen.

Huurverlagingsvoorstel van Lieven de Key

We moeten vóór 1 juni een huurverlagingsvoorstel sturen naar de huishoudens die voor huurverlaging in aanmerking komen. De huurverlaging gaat in op de eerste dag van de tweede maand na de datum van het voorstel (dus minimaal een maand na het voorstel). Dit betekent dat de huurverlaging in gaat op 1 juli 2023 als het huurverlagingsvoorstel in mei wordt verstuurd. Voor alle woningen die nu of (naar verwachting) op de datum van de jaarlijkse huurverhoging 1 juli 2023 een huurprijs hebben die hoger is dan € 575,03 per maand, krijgen we van de Belastingdienst te horen of het huishouden in aanmerking komt voor een eenmalige huurverlaging op basis van het inkomen over 2021.

Werkwijze Lieven de Key

in onze nieuwsbrief die we op korte termijn versturen nemen we informatie op over de Wet eenmalige huurverlaging. Daarnaast kiezen we ervoor om medio maart 2023 een brief naar onze huurders met een huidige huurprijs vanaf € 557,75 te sturen met informatie over de wet eenmalige huurverlaging 2023. Dit zijn ongeveer 12.000 huurders in totaal. In deze brief leggen we uit hoe we de Wet eenmalige huurverlaging

2023 uitvoeren. Hiermee voldoen we aan onze informatieplicht om voor 30 april huurders te informeren die mogelijk in aanmerking komen voor de Wet).

In het geval een huurder op grond van het inkomen in aanmerking komt voor huurverlaging, ontvangt deze bewoner hierover vóór 1 juni 2023 bericht van ons. In dit geval ontvangt de huurder geen huurverhoging per 1 juli 2023 en krijgt de huurder dus geen huurverhogingsbrief voor 1 mei.

- ➔ Bij huurders die onder de Wet eenmalige huurverlaging 2023 vallen verlagen we per 1 juli 2023 de huurprijs naar € 575,03
- ➔ Bij huurders met een huidige huurprijs tussen € 557,75 en € 575,03 die in aanmerking komen voor huurverlaging, toppen we de huurverhoging per 1 juli 2023 af op € 575,03.
- ➔ In de brief huurverhoging per 1 juli 2023 aan onze huurders van een sociaal zelfstandige woning nemen we informatie over de Wet eenmalige huurverlaging 2023 op. Op deze manier worden de huurders erop geattendeerd dat wanneer het inkomen na 2021 is gedaald, zij mogelijk recht hebben op een verlaging op grond van de Wet eenmalige huurverlaging 2023.

Individuele verzoeken huurverlaging

Huishoudens die op 1 maart 2023 een woning huren bij Lieven de Key en die na 2021 een inkomensdaling hebben gehad en daarmee terecht komen onder de 120% van het sociaal minimum en een huur boven de € 575,03 hebben (per 1 juli 2023), kunnen ook in aanmerking komen voor huurverlaging. Maar zij moeten deze zelf bij ons aanvragen. Daarbij geldt wel dat deze inkomensdaling ten minste 6 maanden voor het verzoek tot huurverlaging is opgetreden. Huurders kunnen een verzoek indienen t/m 31 december 2024.

Tool op website Lieven de Key

We zijn bezig met het realiseren van een rekentool voor op onze website waarmee huurders kunnen inzien of ze op basis van hun inkomen recht hebben op een huurverlaging op grond van de Wet eenmalige huurverlaging 2023. Deze tool is begin maart gereed. Via deze tool kunnen huurders ook een verzoek tot huurverlaging indienen.

De huurder kan eventueel naar de Huurcommissie om een uitspraak te vragen als hij of zij vindt dat de huurprijs ten onrechte niet wordt verlaagd.

Vraag Arcade

12. Hoe gaat Lieven de Stad de huurverlaging organiseren?

Antwoord Lieven de Key

Vanuit Lieven de Key kunnen we geen gegevens bij de Belastingdienst opvragen van huurders van Lieven de Stad voor de eenmalige huurverlaging 2023. Dit omdat de Wet alleen van toepassing is op huurders van corporatiemedewerkers. Lieven de Stad informeert Arcade zelf over zij de Wet eenmalige huurverlaging uitvoert.

Vraag Arcade

13. In het voorstel is sprake van maximaal 25 euro huurverhoging voor huren onder de 300 euro en maximaal 50 en 100 euro voor de middel en hoge inkomens. Graag een nadere toelichting in welke gevallen het maximum wordt gerekend en in welke gevallen niet.

Antwoord Lieven de Key

Uitleg huurverhoging bij een huur lager dan € 300,-

Als de betaalde kale huurprijs lager is dan € 300 per maand, vragen we een huurverhoging van meer dan 3,1%, namelijk maximaal € 25 (op het bedrag van de kale maandhuur). Wij passen dit toe bij huurders die geen inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen.

We toppen een huurverhoging af op de maximaal redelijke huurprijs die per 1 juli 2023 geldt voor de betreffende woning.

Voorbeeld: een huurder betaald € 260,- huur voor zijn sociale huurwoning en heeft een regulier inkomen en we willen bij deze bewoner het maximale bedrag van €25,- doorvoeren.

1. De maximale huurprijs van de woning per 1 juli 2023 is € 450,-: de huurverhoging die we is € 25,-
2. De maximale huurprijs van de woning per 1 juli 2023 is € 280,-: de huurverhoging is maximaal €20,- (en ligt daarmee lager dan het maximum van € 25,-).

Uitleg bij een inkomensafhankelijke huurverhoging

Bij huurders waarvan we op basis van het inkomen een inkomensafhankelijke huur mogen vragen, willen we de betaalde huurprijs met € 50,- (middenhoog inkomen) of € 100,00 (hoog inkomen) verhogen.

Als de huurprijs tegen de maximale huurprijs zit op grond van de woningwaardering, of tegen de middenhuurgrens ligt die we in Amsterdam hebben afgesproken, dan toppen we de huurprijs af op de laagste van de twee genoemde grenzen en krijgt huurder niet de maximale verhoging van € 50,- of € 100,-.

Voorbeeld: Een huurder heeft een hoog inkomen en we willen op grond daarvan de inkomensafhankelijke huurverhoging van €100,00 doorvoeren.

1. De betaalde huidige huurprijs is € 1050,- en de maximale huurprijs van de woning per 1 juli 2023 is € 1130,- :de huurverhoging per 1 juli 2023 komt daarmee op € 80,- omdat we de huurprijs afgrenzen op de maximale huurprijs per 1 juli 2023.
2. De betaalde huidige huurprijs is € 1050,-. De maximale huurprijs per 1 juli 2023 is € 1300,- :de huurverhoging is maximaal € 81,28,-, omdat we de huurprijs afgrenzen op de middenhuurgrens van € 1131,28 die we in Amsterdam hebben afgesproken.