

Een brief van,

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: 29 maart 2023
Ons kenmerk:
Voor informatie: Kirsten Forte
Onderwerp: Reactie advies op voorgenomen besluit huuraanpassing 2023

Beste bestuursleden van Arcade, beste Helmie,

U heeft op 8 maart uw advies gegeven op ons voorgenomen besluit. Hartelijk dank voor uw advies. Op 28 maart 2023 heeft de directie een besluit genomen over de huuraanpassing per 1 juli 2023. In bijlage 1 staat ons besluit opgenomen. In het geel is hierin gearceerd wat gewijzigd is ten opzichte van het voorgenomen besluit waarop u advies heeft gegeven.

In bijlage 2 treft u onze reactie op de door u gegeven adviezen.

Besluitvorming uitgesteld

De combinatie van de Wet eenmalige huurverlaging 2023 en de reguliere jaarlijkse huuraanpassing zorgt dit jaar voor een extra strakke planning en op een druk op de portal van de Belastingdienst. Dit is de reden dat we de besluitvorming met een week verlengd hebben.

De uitvoering Wet eenmalige huurverlaging 2023 is gepauzeerd

Begin deze week is bekend geworden dat er een onjuistheid in de gegevensopgave van de Belastingdienst zit. Geadviseerd wordt door de Belastingdienst en Aedes om de uitvoering van de Wet eenmalige huurverlaging tijdelijk te pauzeren. We verwachten deze week nadere informatie hierover van de Belastingdienst te ontvangen.

Uitvoering huurverhoging per 1 juli 2023

We starten volgende week met het uitvoeren van de huurverhoging per 1 juli 2023 bij de huurders die niet onder de Wet eenmalige huurverlaging vallen.

Communicatie

In ons voorgenomen besluit hebben we aangegeven dat we dit jaar de huurkrant van Aedes niet meesturen met de brief over de huuraanpassing per juli 2023. We hebben eigen informatievellen gemaakt waarin we gericht aan de bewoner van een sociaal zelfstandige woning de huuraanpassing uitleggen. Onze huurders kunnen ook alle informatie over de huuraanpassing teruglezen op onze website. Daarnaast plaatsen we een nieuwsbericht op Actueel.lievendekey.nl.

Ter informatie sturen we hierbij de informatievellen mee bij deze brief.

Lieven de Key

Tot slot

We gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u vragen heeft of als er zaken onduidelijk zijn dan horen we dit graag, zodat we dit kunnen toelichten.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting Lieven De Key



Karin Verdooren
Algemeen Directeur-Bestuurder

Bijlage 1: Besluit huuraanpassing 2023

Bijlage 2: Reactie Lieven de Key op adviezen huuraanpassing van Arcade

Bijlage 3: Informatievel die met de brief huurverhoging wordt meegestuurd.

Bijlage 1 Besluit jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2023

1. Voor de gereguleerde huurcontracten een inkomensafhankelijke huuraanpassing uit te voeren per 1 juli 2023

1a. We pauzeren tot nader bericht de huurverlaging bij huishoudens in zelfstandige woningen die volgens de gegevens van de Belastingdienst een laag inkomen hebben

Inkomensgroep	Huishouden	Inkomensgrenzen p/j	Huuraanpassing
Laag inkomen tot 120% van minimum	Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd	€ 23.250	Huurprijs > 575,03 = Verlaging naar € 575,03
	Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd	€ 30.270	Huurprijs > 575,03 = Verlaging naar € 575,03
	Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd	€ 24.600	Huurprijs > 575,03 = Verlaging naar € 575,03
	Meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd	€ 32.730	Huurprijs > 575,03 = Verlaging naar € 575,03

1b. Bij huishoudens in zelfstandige woningen die volgens de gegevens van de Belastingdienst een hoog (midden) inkomen hebben, verhogen we de huurprijs volgens de betaalbaarheidsnormen van de overheid

Inkomensgroep	Huishouden	Inkomensgrenzen p/j	Huuraanpassing*
Hoge middeninkomens	Eenpersoonshuishoudens	€ 48.836 - € 57.573	Maximaal € 50,-, **
	Meerpersoonshuishoudens	€ 56.513 - € 76.764	Maximaal € 50,-**
Hoge inkomens	Eenpersoonshuishoudens	> € 57.573	Maximaal € 100,-***
	Meerpersoonshuishoudens	> € 76.764	Maximaal € 100,-***

*We grendelen de huur altijd af op de maximale huurprijs van de woning die geldt per 1 juli 2023.

** De contracturen gaan niet over de lage middenhuurgrens van € 1010,08 heen (peildatum 1 januari 2023)

***De contracturen gaan niet over de middenhuurgrens van € 1131,28 heen (peildatum 1 januari 2023).

1c. Bij de overige huishoudens in zelfstandige woningen verhogen we de huurprijs met maximaal 2,8% of bevriezen we de huurprijs. Overige huishoudens zijn huishoudens die:

- volgens de gegevens van de Belastingdienst op grond van het inkomen niet onder hoog, of middenhoog vallen;
- of waarvan de Belastingdienst aangeeft dat het inkomen onbekend is;
- of waarvan de Belastingdienst het adres niet herkent;
- of die we niet bij de Belastingdienst opvragen omdat er onvoldoende ruimte is om hun huur te verhogen met de aanpassing van de hoge (midden)inkomens;
- die niet op grond van de Wet eenmalige huurverlaging 2023 een huurverlaging hebben gekregen.

Inkomen	Betaalde huurprijs	Bedrag of Percentage huuraanpassing	Afgrendelen op*
Overige huishoudens	< € 300,-	€ 25,-	
	< € 647,19	2,8%	
	=/> € 647,19 en < € 808,06	2,2%	Liberalisatiegrens van € 808,06
	= > 808,06***	0%	

* We grendelen de huur altijd af op de maximale huurprijs van de woning die geldt per 1 juli 2023. Als de liberalisatiegrens lager ligt dan de maximale huurprijs, dan grendelen we af op de liberalisatiegrens.

1c. Huurders van onzelfstandige woningen (kamers) of met een collectief contract krijgen een huurverhoging van maximaal 3,1%.

2. Voor de vrije sector huurcontracten voeren we een huurverhoging van 4,1% per 1 juli 2023 uit
De contracthuren < € 1131,28 (middenhuurgrens per 1 januari 2023) worden op deze grens afgegrensd. Bij de vrijesector contracten met de clause waarin staat opgenomen dat de huurverhoging gelijk is aan het wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs verhogen we met 3,1%.

3. Voor parkeerplaatsen, bergingen en overige voorzieningen voeren we een huurverhoging van 3,1% per 1 juli 2023 uit

4. Geen huurverhoging krijgen:

- Overige huishoudens genoemd onder 1.2 en een betaalde huurprijs => € 808,06;
- Contracten afgesloten vanaf 1 januari 2023;
- Woningen met nominatie sloop of renovatie waarbij de peildatum is afgegeven, inclusief wisselwoningen, volgens kaderafspraken met de gemeente Amsterdam;
- SSF-contracten (internationale studenten);
- Uitspraak Huurcommissie bevrozing of gekorte huurprijs o.g.v. gebreken;
- BOG-eenheden: deze hebben een andere datum voor de huuraanpassing.

Bijlage 2: Inhoudelijke reactie op adviezen van Arcade

1. Waarom sturen op het benutten van een huursom van 2,6%

Lieven de Key is er in de eerste plaats voor betaalbare huisvesting voor huishoudens met een inkomen tot de Daeb grens. Om dat te borgen, nu en in de toekomst, zetten we in op het optimaal genereren van middelen. De beschikbare middelen die we genereren zetten we vervolgens weer zo effectief en efficiënt mogelijk in voor onze doelgroep.

U adviseert Lieven de Key de huursom te zien als een maximale grens en niet als doel om volledig te benutten. U geeft aan dat Lieven de Key er op dit moment financieel goed voor staat en de afschaffing van de verhuurderheffing Lieven de Key daarnaast middelen oplevert.

Dit klopt beide inderdaad. Hiertegenover staat ook dat omdat het verhuurresultaat hoger is geworden door het wegvallen van de verhuurderheffing, we meer afdragen aan VPB last (inclusief ATAD). De overgebleven vrijgekomen middelen vanuit de verhuurderheffing hebben wij bestemd om woningen met EFG-labels te verduurzamen. Daarnaast hebben we structureel gemiddeld € 19,6 miljoen per jaar beschikbaar voor planmatig onderhoud. Deze post biedt ruimte om onderhoud naar voren te halen en daarmee de verduurzaming verder te versnellen. Hier zetten we de komende jaren maximaal op in. Voor de duurzaamheidsverbeteringen vragen we geen huurverhoging aan onze huurders.

Alle overige maatregelen die we op de planning hebben staan zijn niet gedekt door de afschaffing van de verhuurderheffing. De Wet eenmalige huurverlaging is naar voren gehaald en voeren we in 2023 uit. Deze verlaging kost veel en betekent dat we minder beschikbare middelen genereren. De exploitatielasten stijgen aanzienlijk gegeven de verwachtingen omtrent inflatie.

Betaalbaarheid huren

In de Nationale Prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt die van invloed zijn op huurbeleid van corporaties, zo ook voor Lieven de Key. Wij onderschrijven de Nationale Prestatieafspraken en hebben deze verwerkt in onze meerjarenbegroting. Zoals u ook aangeeft in uw advies zijn huurders geconfronteerd met stijgende energielasten en aantasting in koopkracht vanwege inflatie. Dit zijn onderdelen die niet gekoppeld zijn aan de huurverhoging en waar wij als corporatie niets aan kunnen doen. De Nationale Afspraken zijn juist gericht op het betaalbaar houden van de huurprijzen:

- Huurders van corporaties in gereguleerde woningen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum in de huurtoeslag én een huur hoger dan € 575 (prijspeil 2023) krijgen een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 575 (prijspeil 2023). De verlaging zou plaats vinden in 2024, maar is naar aanleiding van Prinsjesdag een jaar naar voren gehaald naar 2023.
- De huurverhoging voor gereguleerde huurwoningen worden in 2023, 2024 en 2025 niet langer gekoppeld aan de prijsinflatie van het voorgaande jaar. In plaats daarvan worden de huurverhogingen gemaximeerd op de loonontwikkeling van het voorgaande jaar, zodat de huurverhogingen niet boven de loonontwikkeling uitkomt. De loonontwikkeling is gesteld op 3,1% en de huursom 2023 op maximaal 2,6%.

In ons voorgenomen besluit is uitgegaan van een huurverhoging van maximaal 3,1% bij huurders van sociaal zelfstandige huurwoningen en waarvan de huidige huurprijs onder de grens van € 647,19. Op deze manier stijgen de huurprijzen van deze huurders sneller naar de aftoppingsgrens voor de primaire doelgroep en groeien huurprijzen van zittende huurders en nieuwe huurders naar elkaar toe. Wanneer huurders op grond van het inkomen geen huurverlaging krijgen naar 575,- lijkt dit ons, gezien de passendheidsgrenzen van de overheid redelijk.

We hebben bij het definitieve besluit de huurverhogingspercentages naar beneden aangepast. Hiermee komen we onder de 2,6% huursom uit. We houden hierbij het principe van differentiëren aan. We vragen maximaal 2,8% voor huurders met een huurprijs onder € 647,19 en 2,2% voor huurders met een huurprijs vanaf € 647,19.

Wanneer een huurder problemen heeft met het betalen van de huur kan Lieven de Key samen met de huurder zoeken naar mogelijkheden. Hierbij moet gedacht worden aan infomeren over mogelijkheden als het gaat om toeslagen of gemeentelijke regelingen waar een huurder recht op heeft of een beroep op kan doen, het bespreken van een betaalregeling.

2. Inkomensafhankelijke huuraanpassing per 1 juli 2023

In ons voorstel toppen we de inkomensafhankelijke huurverhoging af op de middenhuurgrens zoals die is afgesproken in Amsterdam, € 1131,28 (peildatum 2023). U geeft in uw advies aan dat er aan de bestedingsruimte van middeninkomens en hoge inkomens ook een grens zit. Wij onderschrijven dit en stellen daarom voor om de afgrenzing van de huurverhoging bij middeninkomens te zetten op de lage middeninkomensgrens van € 1010,08 (125% van de liberalisatiegrens, prijspeil 2023). Dit is volgens de Amsterdamse kaders een passende huur bij een middeninkomen. De grens voor de hoge inkomens houden we op €1131,28 (140% van de liberalisatiegrens, prijspeil 2023), omdat dit gemiddeld een passende huurprijs is bij een hoog inkomen.

3. Passende inkomens in de gereguleerde sector

In ons besluit is opgenomen dat de huurprijs voor de gereguleerde sector en bij een niet inkomensafhankelijke huurverhoging, afgetopt wordt op de liberalisatiegrens van € 808,06 (prijspeil 2023). Dat betekent dus dat wanneer een huurprijs betaald die dicht tegen de 808,06 aan ligt, deze een lagere huurverhoging krijgt. Dit sluit aan bij uw advies om het huurverhogingspercentage te verlagen als de liberalisatiegrens bereikt wordt.

4. Onzelfstandige eenheden maximaal 2,6%

De huurprijzen van onzelfstandige eenheden verhogen we elk jaar met het vastgesteld percentage zoals de Minister die heeft vastgesteld. Voor 2023 is dat 3,1%. De huurverhoging toppen we af op de maximale huurprijs. Op deze manier betalen zittende huurders en nieuwe huurders altijd dezelfde huurprijs. Want onzelfstandige eenheden worden na mutatie tegen de maximale huurprijs op basis van de woningwaardering verhuurd. Uw advies om een maximale huurverhoging van 2,6% aan te houden nemen wij niet over.

5. Huurverlaging voor huurders van onzelfstandige eenheden gelijk aan zelfstandige eenheden

Voor deze groep richten we geen eigen huurverlaging in de lijn van de Wet eenmalige huurverlaging 2023. We beschikken niet over inkomensgegevens van deze huurders en een wettelijke grondslag voor het opvragen van deze gegevens is er niet. Uw advies nemen we niet over. Wanneer een individuele huurder problemen heeft met het betalen van de huurprijs, adviseren we altijd om contact met ons op te nemen. Samen met de huurder kunnen we bijvoorbeeld kijken of deze wellicht recht heeft op bepaalde (gemeentelijke) regelingen.

6. Huurverhoging vrijesectorwoningen

Ons beleid is al jaren dat we als Woonstichting het percentage huurverhoging van inflatie + maximaal 1% doorvoeren bij vrijesectorcontracten. De huurinkomsten hebben we hard nodig voor onder meer het onderhoud, verduurzaming en verbetering van alle huurwoningen. In 2021 hebben we eenmalig de huurprijzen met inflatie verhoogd. Lieven de Key heeft hiermee de huurprijzen van vrijesectorwoningen betaalbaar gehouden volgens de huidige normen van de overheid.

Per 2021 geldt namelijk bij het huren van een vrijesectorwoning bij een corporatie of bij een belegger de Wet maximering van de huurverhoging voor de vrije sector. Deze wet geldt voor 3 jaar. Doel van die wet is om huurders te beschermen tegen hoge huurstijgingen. Per 2023 geldt daarnaast dat als de loonontwikkeling lager is dan de inflatie, er wordt afgeweken van de systematiek inflatie + 1 procentpunt. In plaats daarvan geldt dan dat de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsverhoging gelijk is aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt. Omdat de indexering is gebaseerd op de CAO-looninflatie en niet op de inflatie die in de markthuren doorwerkt (want die ligt veel hoger dan 4,1%), worden vrijesectorhuurders beschermd tegen hoge huurprijsstijgingen.

U adviseert ons om de huurprijzen van huurders met een middeninkomen, te bevriezen op de middenhuurgrens. Vanuit Lieven de Key hebben we geen inkomens- en vermogensgegevens van huurders. Wij hanteren de aanpak, dat wanneer een individuele huurder in problemen komt met het betalen van de huur, wij dit het beste ook individueel kunnen bespreken en behandelen. Dit geldt voor alle sociale en vrijesectorhuurders die met een inkomensdaling te maken krijgen, of problemen hebben met het betalen van de huurprijs.

7. Huurprijzen vrijesector seniorencomplexen bevriezen op €1131,28

Daarnaast adviseert u ons om bij huurprijzen van gepensioneerden met een huur boven de grens van € 1131,28 geen huurverhoging te rekenen. We hebben in de voorbereiding van de huuraanpassing 2023 het onderwerp huurbeleid voor senioren intern besproken. Dit heeft er bij ons niet toe geleid om binnen de

huurders van vrije sector voor seniorencomplexen aangepast beleid te hanteren. De reden hiervoor is dat niet in zijn algemeenheid kan worden gezegd dat alle pensioenen niet zijn meegegroeid. Sommige pensioenfondsen hebben wel verhoogd. Daarnaast wonen in seniorencomplexen niet alleen senioren met een pensioengerechtigde leeftijd, maar ook huurders die een inkomen uit werk hebben. Ook hier geldt dat wij niet over inkomens- en vermogensgegevens van huurders beschikken en hanteren we dezelfde aanpak als hierboven beschreven. Uw advies nemen wij niet over.

8. Langetermijnvisie en beleid huuraanpassing vrije sector

Uw advies gaat niet over het besluit huuraanpassing per 1 juli 2023 maar over de langer termijn. Wanneer het huuraanpassingsbeleid 202-23 geactualiseerd wordt, betrekken we uw advies op dit onderdeel.

9. Matigen huurverhoging voor woningen met een laag energielabel

U adviseert om bij woningen met een G-label geen huurverhoging te rekenen, bij woningen met een F-label maximaal 1% en woningen met een E-label maximaal 2%. Wij nemen uw advies op dit punt niet over. Wij zijn net als u ongerust over de hoge stijgingen in de energielasten waar iedereen in Nederland de afgelopen periode mee geconfronteerd zijn. We zijn gemotiveerd en zetten de komende jaren fors in op een EFG-labelaanpak in onze complexen. We investeren op dit moment maximaal in deze aanpak met de bestaande middelen die we hebben. Minder huurverhoging vragen, betekent een verlaging van de beschikbare middelen die we kunnen inzetten.

Rondom de urgente problematiek betaalbaarheid energierekening heeft het kabinet generieke maatregelen getroffen onder andere door het instellen van een prijsplafond energietarief en een energietoeslag. De overheid onderzoekt op dit moment nog de effecten van sturing op de EFG-labels via het woningwaarderingssysteem. We kiezen er niet voor om vooruit te lopen op mogelijke ontwikkelingen of wijzigingen in de systematiek van de woningwaardering. Daarnaast werkt een bevrozing of verlaging van de huurprijs door in de hoogte van de huurtoeslag die een huurder mogelijk ontvangt (als de huur verlaagt, verlaagt ook het aandeel huurtoeslag). Het effect van de hoge gasprijs wordt hier niet mee gecompenseerd.

10. Communicatie

U adviseert alle huurders een bericht te sturen met de vraag of ze de huuraanpassing per 1 juli 2023 voortaan per email willen ontvangen. Wij nemen dit advies niet over. Op dit moment is ons systeem er namelijk al op ingericht dat huurders aangeven hoe zij informatie van Lieven de Key willen ontvangen, per brief of per email. Veel huurders ontvangen op dit moment al alle informatie per email. In onze nieuwsbrief begin dit jaar hebben we de aankondiging opgenomen dat we de huuraanpassing per email versturen. Hierin staat de oproep dat als bewoners de brief per post willen ontvangen, ze dit kunnen doorgeven aan ons. Daarnaast is het zo dat Mail to Pay in de gaten houdt wanneer een mail onbestelbaar retour komt, of ongeopend blijft. In dat geval wordt de brief na 3 dagen alsnog per post verstuurd en ligt deze voor 1 mei 2023 op de mat. We zorgen er op deze manier voor dat huurders de huuraanpassing niet kunnen mislopen.

Vorig jaar hebben veel huurders ons laten weten de huurverhogingsbrief niet te hebben ontvangen. Daarnaast hebben we veel brieven retour ontvangen vanwege problemen bij Post.nl. We gaan ervanuit dat verzending via Mail to Pay daarom prettiger werkt en er juist voor zorgt dat onze huurders de brief wel ontvangen. Bijvangst van deze werkwijze is dat we minder papier gebruiken.

De huurkrant zoals we die de voorgaande jaren hebben meegestuurd, sturen we dit jaar niet mee. Wel hebben we een eigen informatievellen opgesteld waarin we de (inkomensafhankelijke) huuraanpassing aan onze bewoners van sociaal zelfstandige woningen uitleggen. Ook nemen we hierin de informatie op hoe een bewoner bezwaar kan maken tegen de huurverhoging. Door niet de krant van Aedes te gebruiken, maar een eigen informativel te maken zijn we niet gehouden aan het maximaal aantal woorden waarin we ons beleid kunnen toelichten. We kunnen zo heel gericht de informatie verwerken die vanuit het huurderspanel als waardevol beoordeeld is. Het informativel kunnen we als bijlage per email versturen en printen we uit wanneer de huurverhoging per post verstuurd wordt.

11. Bijvoegen van woningwaardering

U adviseert om bij de brief over de huuraanpassing de woningwaardering bij te voegen. Wij nemen dit advies niet over. We kiezen ervoor om in de brief over de huuraanpassing het aantal punten en de bijbehorende maximale huurprijs op te nemen per 1 juli 2023, inclusief de verwijzing naar de huurprijscheck op de website van de Huurcommissie. Dit hebben we voorgaande jaren ook opgenomen in de brief. Uit het onderzoek van ons klantpanel over de brief huuraanpassing kwam naar voren dat 83% van de bewoners tevreden is over deze informatie in de brief. Daarnaast nemen we informatie op over het woningwaarderingssysteem in de bijlage bij de huurverhogingsbrief. En plaatsen we informatie over het

berekenen van woningwaardering op de website van Lieven de Key bij het onderwerp "huuraanpassing 2023". Ook daar wordt met een link doorverwezen naar de website van de Huurcommissie waar een bewoner een puntencheck kan doen. Bewoners kunnen daarnaast bellen met Lieven de Key voor een uitdraai van de woningwaardering op dat moment.