



Meer mensen betaalbaar wonen

Huurbeleid De Key

per 1 januari 2017

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
2	Inleiding	5
3	Doelstellingen	6
4	Streefhuren	7
4.1	Bepalen streefhuur	7
4.2	(On)zelfstandige jongerenwoning.....	8
4.3	(Internationale) Studentenhuisvesting.....	9
4.4	Reguliere sociale huurwoningen	9
4.5	Geliberaliseerde huurwoningen.....	10
4.6	Standplaatsen.....	11
4.7	Kasten/boxen.....	11
4.8	Bedrijfsonroerend goed	11
4.9	Parkeren	11
5	Huurverhoging	12
5.1	Jongerenwoning en gereguleerde sociale huurwoningen in Amsterdam/Diemen	12
5.2	Reguliere sociale huurwoningen in Zandvoort	12
5.3	(Internationale) Studentenhuisvesting.....	12
5.4	Geliberaliseerd huursegment	13
5.5	Collectieve contracten voor woningen of kamers.....	13
5.6	Kasten/boxen.....	13
5.7	Bedrijfsonroerend goed	13
5.8	Parkeren	13
6	Huurverlaging	14
6.1	Huurverlaging na inkomensterugval.....	14
6.2	Huurverlaging december	14
6.3	Huurverlaging na lagere maximale huur	14
7	Verhuur	15
7.1	Toewijzing inkomensgroepen	15
7.2	Bijzondere verhuringen en contracten.....	15
8	Huur en woningverbetering	16
8.1	Complexmatige aanpak energieprestatie: geen huurverhoging.....	16
8.2	Overige woningverbetering: wel huurverhoging	16
Bijlage 1	Definities veelgebruikte termen	17
Bijlage 2	Samenvatting huursombenadering	19

1 Samenvatting

De huur van onze woningen vormt een belangrijke bron van inkomsten voor De Key. Hiermee bekostigen wij een groot deel van onze volkshuisvestelijke ambities. Tegelijkertijd is voor onze huurders de huur een belangrijke kostenpost. Met ons huurbeleid zoeken we naar een balans tussen de benodigde inkomsten en de draagkracht van verschillende groepen huurders. De manier waarop we dat doen, is vastgelegd in het huurbeleid dat we vanaf 1 januari 2017 hanteren. De kern van dat huurbeleid is: meer mensen met een laag inkomen betaalbaar laten wonen.

De koers van De Key als uitgangspunt

De volkshuisvestelijke ambities van De Key zijn vastgelegd in twee aparte koersdocumenten¹:

- *Ruimte voor beweging*
In Amsterdam/Diemen bieden we zo veel mogelijke woonstarters de kans hun eerste stappen te zetten op de woningmarkt. Dit geeft hen de ruimte om een bijdrage te leveren aan de dynamiek in de stad.
- *Ruimte voor evenwicht*
In Zandvoort dragen we bij aan een krachtige Zandvoortse gemeenschap met ruimte voor evenwicht. Binnen de groep mensen die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op een sociale huurwoning richten we ons vooral op jonge huishoudens en ouderen.

Deze koers is uitgewerkt in een portefeuillestrategie die weer de basis vormt voor het huurbeleid.

Huursombenadering biedt kansen

Vanaf 1 januari 2017 geldt de huursombenadering die het Rijk heeft vastgesteld. Dat betekent dat er jaarlijks een maximum is voor de huursomstijging die De Key mag maken. Om te kunnen blijven investeren in woningen voor onze doelgroepen benutten we de maximale toegestane stijging van de huursom. Hiermee financieren we bijvoorbeeld de verbetering van energieprestaties van de woningen en de bouw van woningen die nodig zijn voor onze doelgroep.

Binnen de huursombenadering heeft De Key de vrijheid om de lasten te verdelen. Met verschillende huren en huurverhogingen kunnen we ervoor zorgen dat de huur steeds beter aansluit bij de kwaliteit van de woning en bij de financiële draagkracht van de huurders. Nu betalen zittende huurders vaak veel minder huur dan nieuwe huurders. Dat verschil willen we verkleinen.

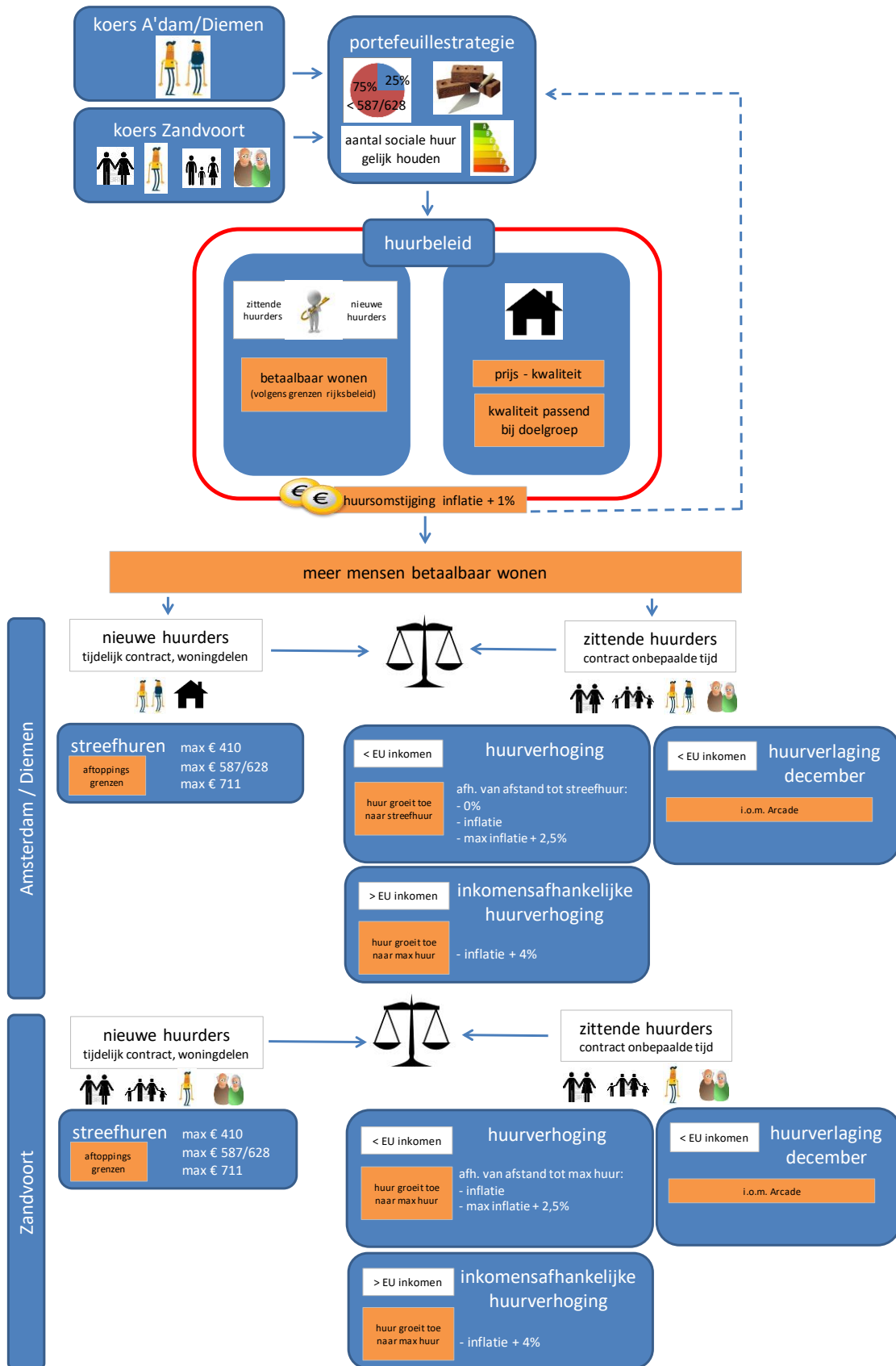
Meer mensen betaalbaar wonen

In ons nieuwe huurbeleid houden we de huurprijzen van nieuwe verhuringen betaalbaar. En zittende huurders krijgen een huurverhoging die past bij hun inkomen en bij de kwaliteit van de woning. Zo kunnen meer mensen met een laag inkomen betaalbaar wonen. En zo biedt het huurbeleid dus *Ruimte voor beweging* en *Ruimte voor evenwicht*.

Op de volgende pagina is het huurbeleid voor onze sociale huurwoningen in een plaatje samengevat.

¹ De Key heeft ook een klein aantal woningen in Hillegom en De Bilt. Hiervoor is geen aparte koers geformuleerd. Het huurbeleid voor Hillegom en De Bilt is hetzelfde als voor de woningen in Amsterdam en Diemen.

Huurbeleid sociale huurwoningen



De percentages worden jaarlijks vastgesteld door de minister. Genoemde percentages zijn voorbeelden.

2 Inleiding

De koers van De Key *Ruimte voor beweging* in Amsterdam en Diemen en *Ruimte voor evenwicht* in Zandvoort en de portefeuillestrategie geven aanleiding om het huurbeleid te herijken. Naast onze eigen strategie geeft nieuwe wetgeving rondom huurbeleid aanleiding tot aanpassing van het huurbeleid. De Woningwet is herzien en de Wet doorstroming huurmarkt is aangenomen. Het huurbeleid is een uitwerking van de koers en de portefeuillestrategie en geeft aan hoe we nieuwe wetgeving toepassen.

Wat staat er in het huurbeleid?

Het huurbeleid geldt voor bestaande bouw en nieuwbouw in de toegelaten instelling vanaf 1 januari 2017 en beschrijft:

- Welke doelstelling wij nastreven met het huurbeleid
- Hoe wij streefhuren bepalen
- Hoe wij de jaarlijkse huurverhoging bepalen
- Hoe wij omgaan met huurverlaging
- Welke maatregelen wij toepassen bij verhuur
- Hoe wij omgaan met huurprijzen na woningverbetering

In bijlage 1 zijn de definities van veelgebruikte termen opgenomen.

Herziene Woningwet

In de Woningwet is geregeld dat corporaties passend toewijzen aan de primaire doelgroep:

- Minimaal 95% van de verhuringen aan de primaire doelgroep moet een huur hebben van maximaal de lage of hoge aftoppingsgrens, afhankelijk van de huishoudenssamenstelling.
- Minimaal 95% van de verhuringen aan studenten moet een huur hebben van maximaal de lage aftoppingsgrens.

Wet doorstroming huurmarkt

Deze wet introduceert per 1 januari 2017 de huursombenadering. Dit houdt in dat de huursomstijging gemaximeerd wordt op een jaarlijks door de minister vast te stellen percentage. De stijging van de huursom wordt beïnvloed door harmonisaties en huurverhogingen of -verlagingen gedurende het jaar. De huursombenadering is vooral een verdelingsvraagstuk: hoe verdeel je de ruimte die je hebt in stijging van de huursom tussen zittende en nieuwe huurders? In bijlage 2 is een samenvatting opgenomen van de huursombenadering.

3 Doelstellingen

Hoe zorgen wij ervoor dat meer mensen betaalbaar wonen? Wat willen we bereiken met het huurbeleid? Tot welke keuzes hebben deze uitgangspunten geleid in de uitwerking van het huurbeleid? Dat staat in dit hoofdstuk. Een aantal van deze doelstellingen is afgeleid van de portefeuillestrategie.

1. We houden het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk

De Key richt zich op betaalbare huisvesting voor huishoudens met een jaarinkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016). We houden het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk. Een groot deel van de woningen liberaliseren we daarom niet. We toppen de huur af, zodat deze woningen in het sociale segment blijven.

2. We zorgen voor betaalbare sociale huurwoningen

We richten ons vooral op de primaire doelgroep. Daarom verhuren we 75% van de sociale huurwoningen onder de lage en de hoge aftoppingsgrens. Voor jongeren onder de 23 jaar zorgen we voor aanbod van betaalbare woningen onder de huurtoeslaggrens voor jongeren. In 2026 heeft 80% van de studentenwoningen een huur onder de huurtoeslaggrens voor personen onder 23 jaar. Om voldoende betaalbaar aanbod te hebben toppen we de huur van een groot deel van de woningen af. We nemen de huurgrenzen van het rijksbeleid als uitgangspunt om te bepalen wat betaalbaar is voor de primaire doelgroep.

3. We brengen evenwicht in prijs en kwaliteit van onze woningen

Bij het bepalen van de streefhuur – dit is de aanvangshuurprijs bij mutatie – brengen we de prijs zo veel mogelijk in evenwicht met de kwaliteit. De kwaliteit baseren we op het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel.

4. We zorgen dat de kwaliteit en prijs aansluit bij de doelgroep

Naast de prijs-kwaliteitverhouding van een woning speelt bij het bepalen van de streefhuur ook de doelgroep van de woning een belangrijke rol. Grotere woningen zijn heel geschikt voor gezinnen maar hebben doorgaans meer WWS-punten en zijn dus duurder. In Zandvoort is veel behoefte aan woningen voor gezinnen. Daar toppen we ook grotere woningen af zodat deze betaalbaar zijn voor de primaire doelgroep.

5. We brengen evenwicht in de hoogte van de huur van huidige en nieuwe huurders

We zorgen ervoor dat zittende huurders toegroeien naar de huur van nieuwe huurders. Nieuwe huurders betalen de streefhuur, huidige huurders zitten daar vaak ver onder. De huursombenadering maakt het mogelijk om meer evenwicht te brengen in de huurprijs van huidige en nieuwe huurders. Zo kunnen we aan huurders die in een relatief goedkope huurwoning wonen meer huurverhoging vragen dan aan huurders die nu al in een woning met een passende huurprijs wonen.

6. We realiseren een maximale huursomstijging

De huursombenadering beperkt onze huurinkomsten. Om onze volkshuisvestelijke ambities te realiseren zonder nieuwe leningen aan te trekken, benutten we de maximaal toegestane huursomstijging. Zo kunnen we blijven investeren in woningen voor onze doelgroep: in Amsterdam/Diemen zo veel mogelijk woonstarters de kans geven een eerste stap te zetten op de woningmarkt en in Zandvoort bijdragen aan het evenwicht in de bevolkingsopbouw.

4 Streefhuren

Streefhuren geven de huur aan die een woning krijgt bij een nieuwe verhuring na mutatie. In dit hoofdstuk staat per segment aangegeven welke streefhuren wij hanteren.

4.1 Bepalen streefhuur

We bepalen de streefhuur volgens de volgende systematiek:

- Basisuitgangspunt is 100% van de maximale huur.
- Om woningen betaalbaar te houden, zorgen we dat de huur niet mag uitkomen boven een bepaalde grens. Dit noemen we de aftoppingsgrens. Voor verschillende doelgroepen geldt een andere aftoppingsgrens. Als de maximale huur boven de aftoppingsgrens uitkomt, dan toppen we de huur van de woning af tot de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is dan de streefhuur.
- Voor elke woning stellen we een doelgroep met bijbehorende streefhuur vast in de complexstrategie.

Maximale huur

Als basisuitgangspunt voor de streefhuren nemen we de maximaal toegestane huur volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS). Dit betekent:

- Voor niet-monumenten: 100% van de maximale huur.
- Bij Rijksmonumenten kan wettelijk de maximale huur vermeerderd worden met 50 woningwaarderingpunten. De Key maakt hier gebruik van.
- Voor panden in een beschermd stadsgezicht geldt een maximale huur van 115% op basis van het WWS onder een aantal voorwaarden. De Key maakt geen gebruik van deze extra huurruimte, omdat de lastige bewijsvoering niet opweegt tegen de opbrengsten. We hanteren 100% van de maximale huur.

Aftoppingsgrenzen

Als we de huur van een woning aftoppen betekent dit dat we de woning verhuren voor een huurprijs onder de maximale huur. We gebruiken de volgende huurprijsgrenzen als aftoppingsgrens:

aftoppingsgrens	doelgroep
huurtoeslaggrens voor personen onder 23 jaar	personen onder 23 jaar
lage aftoppingsgrens	primaire doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens
hoge aftoppingsgrens	primaire doelgroep 3- en meerpersoonshuishoudens
liberalisatiegrens	secundaire doelgroep
vrije sector middensegment	middeninkomens

Object- en subjectgerichte huur

Een objectgerichte streefhuur voor een woning wordt van tevoren bepaald, in de complexstrategie.

Een subjectgerichte streefhuur wordt bepaald door het subject: het type huurder. Kenmerken van de huurder, bijvoorbeeld huishoudenssamenstelling of inkomen, bepalen de huurprijs van de woning die de huurder gaat huren. Zo kan de huurder uit een ruimer aanbod een woning kiezen en is de woning betaalbaar.

In de meeste gevallen werken we met een objectgerichte streefhuur. Dit doen we om een betere prijs-kwaliteitverhouding van de woningen te realiseren. Alleen bij grotere jongerenwoningen voor de

primaire doelgroep werken we met een subjectgericht streefhuur die afhangt van de huishoudenssamenstelling van de huurder: de lage aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens en de hoge aftoppingsgrens voor 3 en meerpersoonshuishoudens.

4.2 (On)zelfstandige jongerenwoning

(On)zelfstandige jongerenwoningen verhuren we aan jongeren tot 28 jaar door middel van een jongerencontract (5 jaar).

Streefhuur =

- *100% van de maximale WWS-huur*
of
- *liberalisatiegrens*
of
- *hoge aftoppingsgrens*
of
- *lage aftoppingsgrens*
of
- *rekenhuur² gelijk aan huurtoeslaggrens < 23 jaar*

- Jongerenwoningen voor de primaire doelgroep tussen 23 en 28 jaar hebben een kale huur gelijk aan de maximaal toegestane huur met een maximum van de kale huur op de hoge of lage aftoppingsgrens. De hoge aftoppingsgrens geldt voor woningen met 3 of meer kamers. De lage aftoppingsgrens voor 1 of 2 kamers.
- Jongerenwoningen voor de primaire doelgroep tot 23 jaar:
 - Als het mogelijk is met een huurkorting te verhuren, hebben deze woningen een kale huur gelijk aan de maximaal toegestane huur met een maximum van de kale huur op de hoge of lage aftoppingsgrens. De hoge aftoppingsgrens geldt voor woningen met 3 of meer kamers. De lage aftoppingsgrens voor 1 of 2 kamers.
 - Als het niet mogelijk is met een huurkorting te verhuren, hebben deze woningen een kale huur gelijk aan de maximaal toegestane met een maximum van de rekenhuur gelijk aan de huurtoeslaggrens tot 23 jaar.
- Jongerenwoningen voor de secundaire doelgroep hebben een kale huur gelijk aan de maximaal toegestane huur met een maximum van de kale huur op de liberalisatiegrens.

Afwijkingen van de streefhuur

In de exploitatie kan in de volgende gevallen afgeweken worden van de streefhuur:

- Verhuringen van 3 of meer kamers aan 1- en 2-persoonshuishoudens in de primaire doelgroep: de kale huur wordt afgetopt naar de lage aftoppingsgrens (subjectgerichte huur).
- Primaire doelgroep < 23 jaar kan een huurkorting op de huurtoeslaggrens < 23 jaar krijgen, indien dit mogelijk is. Dit betekent dat huurders onder 23 jaar een korting krijgen die vervalft op het moment dat ze 23 jaar worden. De woningen waarvoor een korting geldt zijn van tevoren aangewezen.
- Verhuurbaarheid: als de marktprijs lager ligt dan 100% WWS.
- Urgentie: sociaal of vanuit belang herhuisvesting, met toestemming regiomanager.
- Tijdelijke regelingen, pilots en experimenten.

² De rekenhuur bestaat uit de netto/kale huur + de subsidiabele servicekosten

4.3 (Internationale) Studentenhuisvesting

(Internationale) studentenwoningen verhuren we aan (buitenlandse) studenten met een campus- of een SSF-contract.

Streefhuur =

- *100% van de maximale WWS-huur*
of
- *lage aftoppingsgrens*
of
- *subsidiabele huur gelijk aan huurtoeslaggrens < 23 jaar*

- Onzelfstandige studentenwoningen hebben een kale huur gelijk aan de maximaal toegestane huur met een maximum van de kale huur op de lage aftoppingsgrens.
- Zelfstandige studentenwoningen binnen de Ring A10 (exclusief Amsterdam-Noord) hebben een kale huur gelijk aan de maximaal toegestane huur met een maximum van de netto huur op de lage aftoppingsgrens.
- We streven in 2026 naar een voorraad studentenwoningen waarvan 80% een huur heeft onder de huurtoeslaggrens tot 23 jaar. Als we deze doelstelling niet halen, kunnen we zelfstandige studentenwoningen binnen de Ring A10 (exclusief Noord) verhuren voor maximaal de subsidiabele huur op de huurtoeslaggrens tot 23 jaar.
- Zelfstandige studentenwoningen buiten de Ring (inclusief Noord) en de tijdelijke studenteneenheden hebben een kale huur gelijk aan de maximaal toegestane huur met een maximum van de subsidiabele huur op de huurtoeslaggrens tot 23 jaar.

Afwijkingen van de streefhuur

In de exploitatie kan in de volgende gevallen afgeweken worden van de streefhuur:

- Verhuurbaarheid: indien de marktprijs lager ligt dan 100% WWS.
- Onzelfstandige eenheden: niet aangewezen wooneenheden in het kader van de Wet op de huurtoeslag kunnen worden afgetopt als ze niet te verhuren zijn voor de maximale huurprijs.

4.4 Reguliere sociale huurwoningen

Reguliere sociale huurwoningen zijn (on)zelfstandige woningen die geen jongerenwoningen of (internationale) studentenwoningen zijn. Deze woningen verhuren we met contracten voor onbepaalde tijd. Dit segment komt met name voor in Zandvoort en Hillegom.

Streefhuur =

- *100% van de maximale WWS-huur*
of
- *liberalisatiegrens*
of
- *hoge aftoppingsgrens*
of
- *lage aftoppingsgrens*

- Reguliere sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep voor 1- en 2-persoonshuishoudens hebben een kale huur gelijk aan de maximaal toegestane huur met een maximum van de kale huur op de lage aftoppingsgrens.

- Reguliere sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep voor 3- of meerpersoonshuishoudens hebben een kale huur gelijk aan de maximaal toegestane huur met een maximum van de kale huur op de hoge aftoppingsgrens.
- Reguliere sociale huurwoningen voor de secundaire doelgroep hebben een kale huur gelijk aan de maximaal toegestane huur met een maximum van de kale huur op de liberalisatiegrens.

Afwijkingen van de streefhuur

In de exploitatie kan in de volgende gevallen afgeweken worden van de streefhuur:

- In Zandvoort kan worden afgeweken van de streefhuur om aan de doelstelling te voldoen om 75% aan de primaire doelgroep en 25% aan de secundaire doelgroep te verhuren.
- Verhuurbaarheid: als de marktprijs lager ligt dan 100% WWS.
- Urgentie: sociaal of vanuit belang herhuisvesting, met toestemming regiomanager.
- Maatwerk, met toestemming regiomanager.
- Tijdelijke regelingen, pilots en experimenten.

4.5 Geliberaliseerde huurwoningen

Geliberaliseerde huurwoningen zijn woningen met een maximale huurprijs én een streefhuur boven de liberalisatiegrens. In Amsterdam/Diemen verhuren we geliberaliseerde huurwoningen in woningdeelconcepten aan woonstarters (bijvoorbeeld via friends-contracten). In Zandvoort richten we ons met dit segment op middeninkomens.

streefhuur =

- *markthuur*
of
- *liberalisatiegrens + € 1 euro (afgerond op hele euro's)*
of
- *€ 985 (Zandvoort)*

- Voor woningen die voor mutatie al geliberaliseerd waren hanteren wij de markthuur. De markthuur wordt op moment van verhuring per woning getaxeerd en is dus niet van tevoren exact te bepalen. In Amsterdam/Diemen delen woonstarters de woning en de huur. De huur per persoon is daardoor een sociale huurprijs. In Zandvoort liggen de markthuren over het algemeen lager dan in Amsterdam/Diemen. Woningen zijn daarmee bereikbaar voor middeninkomens.
- Om toekomstige huurinkomsten in te schatten gaan wij in het geliberaliseerde segment uit van referentiehuren. Deze referentiehuren worden jaarlijks herijkt aan de hand van daadwerkelijk gerealiseerde markthuren.
- Woningen die vóór mutatie een sociale huurwoningen waren en na mutatie een geliberaliseerde woning worden, verhuren we gedurende een korte termijn met een huur net boven de liberalisatiegrens (+ € 1 euro, afgerond op hele euro's), als dit juridisch mogelijk is. Bij de hierop volgende mutatie hanteren we de markthuur. Doordat de harmonisatiesprong kleiner wordt ontstaat meer ruimte in de huursomstijging. Deze ruimte gebruiken we om huren van zittende huurders sneller te laten toegroeien naar de streefhuur. Uit deze extra inkomsten uit huurverhoging betalen we de investeringen in de verbetering van de energieprestatie van onze woningen.
- In Zandvoort kunnen we bepaalde woningen in het geliberaliseerde segment aftoppen tot maximaal € 985. Hiermee creëren we aanbod voor jonge huishoudens met een middeninkomen.

Afwijkingen van beleidslabel vrije sector

In de exploitatie kan in de volgende gevallen afgeweken worden van verhuur in de vrije sector:

- Verhuurbaarheid: als de marktprijs van de woning onder de liberalisatiegrens ligt.

- Tijdelijke regelingen, pilots en experimenten.

4.6 Standplaatsen

streefhuur = 100% maximale WWS-huur

De maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen zijn wettelijk geregeld. De Key hanteert voor standplaatsen de maximale huurprijzen als streefhuur.

4.7 Kasten/boxen

streefhuur = gemiddelde puntprijs WWS overige vertrekken x oppervlakte x 0,75

4.8 Bedrijfsonroerend goed

streefhuur = markthuur

Bij bedrijfsonroerend goed hanteren wij de markthuur. Een maatschappelijke invulling van bedrijfsonroerend goed kan leiden tot een korting op de markthuur. Dit wordt door de Manager Commercieel Vastgoed bepaald.

4.9 Parkeren

streefhuur = markthuur

Bij parkeerplaatsen hanteren wij de markthuur. We zoeken naar evenwicht tussen optimalisatie van de inkomsten en voorkoming van leegstand.

5 Huurverhoging

In dit hoofdstuk staat beschreven hoe we omgaan met de jaarlijkse huurverhoging.

5.1 Jongerenwoning en gereguleerde sociale huurwoningen in Amsterdam/Diemen³

- Huishoudens < EU-inkomensgrens krijgen een huurverhoging tussen 0% en het maximale stijgingspercentage dat jaarlijks bij ministeriële regeling wordt vastgesteld. De huurverhoging wordt afgegrensd op de streefhuur.
- Elk jaar bepalen we een staffel die het huurverhogingspercentage aangeeft in relatie tot de afstand tot de streefhuur van de woning.
- De huurverhoging wordt afgegrensd op de liberalisatiegrens.
- We geven uitvoering aan het Woonlastenakkoord⁴. Uiterlijk 1 januari 2019 hebben de volgende huishoudens een huur onder de bijbehorende aftoppingsgrens:
 - Huishoudens die meerjarig een inkomen hebben tot en met 120% van het Wettelijk Sociaal Minimum en geen of nauwelijks vermogen bezitten.
 - Huishoudens die vanwege een schuldsaneringstraject meerjarig een inkomen hebben niet hoger dan de belastingvrije voet.Dit kan door begeleiding naar een passender en goedkopere woning of permanente huurverlaging tot de bijbehorende aftoppingsgrens, waarna we de huur afgrenzen op de aftoppingsgrens.
- Huishoudens > EU-inkomensgrens krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging op het maximale stijgingspercentage dat jaarlijks wordt vastgesteld bij ministeriële regeling. De huurverhoging wordt afgegrensd op de maximale huur.

5.2 Reguliere sociale huurwoningen in Zandvoort

- Huishoudens < EU-inkomensgrens krijgen van 2017 tot en met 2020 een huurverhoging op inflatie, behalve de woningen met een huur die veel lager is dan de maximale huur. Deze huishoudens krijgen een huurverhoging volgens een staffel tot de maximale huur. De huurverhoging wordt afgegrensd op de maximale huur of op de liberalisatiegrens als deze lager is dan de maximale huur.
- Elk jaar bepalen we de staffel die het huurverhogingspercentage aangeeft in relatie tot de afstand tot de maximale huur van de woning.
- Huishoudens > EU-inkomensgrens krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging op het maximale stijgingspercentage dat jaarlijks wordt vastgesteld bij ministeriële regeling. De huurverhoging wordt afgegrensd op de maximale huur.

5.3 (Internationale) Studentenhuisvesting

- Huishoudens < EU-inkomensgrens krijgen een huurverhoging tussen 0% en het maximale stijgingspercentage dat jaarlijks bij ministeriële regeling wordt vastgesteld. De huurverhoging wordt afgegrensd op de streefhuur.

³ De Key heeft ook een klein aantal woningen in Hillegom en De Bilt. Het huurbeleid voor Hillegom en De Bilt is hetzelfde als voor de woningen in Amsterdam en Diemen.

⁴ Woonlastenakkoord, Uitwerking Samenwerkingsafspraken, mei 2016

- Elk jaar bepalen we een staffel die het huurverhogingspercentage aangeeft in relatie tot de afstand tot de streefhuur van de woning
- Huishoudens > EU-inkomensgrens krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging op het maximale stijgingspercentage dat jaarlijks wordt vastgesteld bij ministeriële regeling. De huurverhoging wordt afgegrensd op de maximale huur.
- Zittende huurders van internationale studentenwoningen krijgen geen huurverhoging per 1 juli vanwege de korte verhuurperiode. De streefhuren van de internationale studentenwoningen worden jaarlijks per 1 augustus aangepast.

5.4 Geliberaliseerd huursegment

Huurders van vrijesectorwoningen krijgen een huurverhoging ter hoogte van het marktstijgingspercentage. We hanteren hiervoor het maximale stijgingspercentage voor sociale huurwoningen dat jaarlijks bij ministeriële regeling wordt vastgesteld. De ervaring leert dat beide percentages met elkaar overeenkomen.

5.5 Collectieve contracten voor woningen of kamers

Voor collectieve contracten hanteert De Key het maximale stijgingspercentage voor sociale huurwoningen dat jaarlijks bij ministeriële regeling wordt vastgesteld.

5.6 Kasten/boxen

In het huurcontract is bepaald of de huur wordt verhoogd met een jaarlijkse huurverhoging of een huurkalender.

- Jaarlijkse huurverhoging bij kasten/boxen is gelijk aan inflatie.
- Huurkalender: de huurverhoging vindt plaats op basis van de bepalingen in het contract conform de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

5.7 Bedrijfsonroerend goed

De huurverhoging bij bedrijfsonroerend goed – zowel maatschappelijk als commercieel – vindt plaats op basis van de bepalingen in het contract conform de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

5.8 Parkeren

De jaarlijkse huurverhoging bij parkeerplaatsen is gelijk aan inflatie, tenzij in het contract anders is bepaald.

6 Huurverlaging

6.1 Huurverlaging na inkomensterugval

We willen betaalbare huren voor onze huurders. Daarom kunnen huurders van een sociale huurwoning een verzoek tot huurverlaging indienen in de volgende gevallen:

- De rekenhuur ligt boven de huurtoeslaggrens en de huurder heeft na een inkomensdaling recht op huurtoeslag. De rekenhuur wordt per de eerstvolgende maand na goedkeuring van het complete verzoek (verzoek, inkomensverklaring en uittreksel bevolkingsregister) en goedkeuring van het verzoek teruggezet naar een rekenhuur op de huurtoeslaggrens, zodat de huurder huurtoeslag kan aanvragen.
- Een huurder heeft inkomensafhankelijke huurverhoging(en) gekregen en kan aantonen dat het inkomen in het jaar van deze huurverhoging(en) is gedaald tot onder de EU-inkomensgrens. De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt met inachtneming van 2 maanden na ontvangst van het complete verzoek (verzoek, inkomensverklaring en uittreksel bevolkingsregister) verlaagd (niet met terugwerkende kracht). Bij een gegrond verzoek worden maximaal 2 inkomensafhankelijke huurverhogingen teruggebracht naar het percentage dat bij het gedaalde inkomen hoort.

6.2 Huurverlaging december

De huursombenadering beperkt onze huurinkomsten. Om onze volkshuisvestelijke ambities te realiseren zonder nieuwe leningen aan te trekken, benutten we de maximaal toegestane huursomstijging. Zo kunnen we blijven investeren in woningen voor onze doelgroep. Dit betekent dat we gedurende het jaar streven naar een huursomstijging die net iets te hoog ligt. In december passen we een huurverlaging toe op bepaalde woningen. Hiermee komen we op de maximale huursomstijging per jaar. We overleggen jaarlijks met Arcade bij welke categorieën huurders we een huurverlaging toepassen. Uitvoering van het Woonlastenakkoord zou een invulling kunnen zijn (zie paragraaf 5.1). Een proces voor huurverlaging moet nog uitgewerkt worden.

6.3 Huurverlaging na lagere maximale huur

Sinds oktober 2015 bepaalt de WOZ-waarde een deel van de woningwaarderingpunten van een woning. Jaarlijks wordt bij ministeriële regeling de indexering van de WOZ-normbedragen voor de puntentoekenning vastgesteld. Als er sprake is van een daling van de WOZ-waarde, daalt daarmee de maximale toegestane huur. Huurders kunnen een verzoek tot huurverlaging tot aan de maximale huur aanvragen bij De Key. Bij een gegrond verzoek verlagen we de huur, met inachtneming van 2 maanden na ontvangst van het verzoek, tot aan de maximale huur (niet met terugwerkende kracht).

7 Verhuur

7.1 Toewijzing inkomensgroepen

Maximale toewijzing inkomensgroep < € 35.739 (prijspeil 2016) in het sociale segment

De Key kiest voor maximale verhuur aan de inkomensgroep tot € 35.739. We maken geen gebruik van de tijdelijk verhoogde inkomensgrens (€ 39.874). Uitzonderingen worden alleen gemaakt voor:

- huishoudens met een zorgindicatie
- stadsvernieuwingsurgente
- tijdelijke regelingen, pilots en experimenten

Voorrang middeninkomens in het geliberaliseerde segment < € 985 (prijspeil 2016)

Wij wijzen onze woningen in het geliberaliseerde middensegment (€ 710,69 - € 985, prijspeil 2016) met voorrang toe aan personen met een inkomen tot € 43.786 (prijspeil 2015).

7.2 Bijzondere verhuringen en contracten

Mutatiebevorderende maatregelen

Met mutatiebevorderende maatregelen stimuleren wij doorstroming naar passende betaalbare huisvesting. Om huishoudens te verleiden te verhuizen naar een voor hen meer passende en betaalbare woning zetten wij verschillende instrumenten in. Indien nodig vragen wij hiervoor de experimentenstatus aan. De vrije toewijzingsruimte – 5% in Amsterdam en Diemen en 25% in Zandvoort – zetten wij in voor deze mutatiebevorderende maatregelen.

Woningruil

De Key beschouwt woningruil als een nieuwe huurovereenkomst. Bij woningruil harmoniseren wij naar de streefhuur.

Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet

Bij tijdelijke verhuur is wettelijk vastgelegd dat de gemeente in de vergunning opneemt welke percentage van de maximale huurprijs de verhuurder maximaal mag vragen. Dit kan dus per gemeente verschillen. De Key hanteert het maximale door de gemeente vastgestelde percentage van de maximale huurprijs.

(Senioren-) woongroepen

De Key sluit geen collectieve contracten meer af met woongroepen. Bij bestaande collectieve contracten worden schriftelijke afspraken nagekomen.

Een uitzondering vormen de ouderenwoongroepen met een coöptatiecontract. Hier is een inkomensafhankelijke huurprijs toegestaan. Als de streefhuur boven de liberalisatiegrens uitkomt kan de regiomanager ervoor kiezen de woning onder de liberalisatiegrens te verhuren mits de nieuwe huurder een inkomen onder € 35.739 (prijspeil 2016) heeft.

8 Huur en woningverbetering

We spreken van woningverbetering als de aangebrachte voorzieningen tot meer woongenot leiden. In dit hoofdstuk staat hoe De Key om gaat met huurverhoging na woningverbetering. Woningverbetering zal de komende jaren met name voorkomen in de vorm van verbetering van de energieprestatie.

8.1 Complexmatige aanpak energieprestatie: geen huurverhoging

Huurders krijgen geen huurverhoging na woningverbetering die leidt tot een verlaging van de energie-index, onderdeel zijn van het energielabelstappenplan, complexmatig wordt uitgevoerd en door De Key geïnitieerd is. De WWS wordt na woningverbetering wel aangepast.

De Key gaat de komende jaren de energieprestatie van de bestaande voorraad flink verbeteren. In de portefeuillestrategie hebben we hiervoor doelstellingen opgenomen. Door geen huurverhoging te vragen na woningverbetering maken we de uitvoering van energielabelstappenprojecten makkelijker en kunnen we onze doelstellingen makkelijker realiseren.

De investeringen in woningverbetering betalen we door ruimte te zoeken in de huursombenadering. Als we woningen liberaliseren verhuren we eerst voor een korte periode op de liberalisatiegrens + € 1 (zie paragraaf 4.5). Hierdoor wordt de harmonisatiesprong kleiner en ontstaat er ruimte in de huursomstijging. Deze ruimte gebruiken we om huren van zittende huurders sneller te laten toegroeien naar de streefhuur. Uit deze extra inkomsten uit huurverhoging betalen we de investeringen in de verbetering van de energieprestatie van onze woningen.

8.2 Overige woningverbetering: wel huurverhoging

Voor alle overige woningverbeteringen berekent De Key de huurverhoging volgens het *Beleid huurverhoging na woningverbetering* van de Huurcommissie. Het gaat om de volgende situaties:

- Investeringsbestaande bouw met complexmatige aanpak geïnitieerd door De Key die geen deel uitmaken van het energielabelstappenplan. De verwachting is dat dit type project de komende jaren niet veel zal voorkomen.
- Vervangen van open verbrandingstoestellen door HR-ketels met centrale verwarming. Momenteel wordt een project voorbereid om nog alle resterende open verbrandingstoestellen in de woningen van De Key te vervangen. In dit project wordt bepaald op welke manier wij de huurverhoging gaan doorrekenen aan de huurder. Tot die tijd stelt De Key de huurverhoging volgens het beleid van de huurcommissie vast.
- Individuele aanvragen voor woningverbetering (energie of ander type woningverbetering).

Bijlage 1 Definities veelgebruikte termen

In deze bijlage staan definities van veelgebruikte termen (in alfabetische volgorde).

Geliberaliseerde woning (vrije sector)

Bij een geliberaliseerde huurwoning ligt de aanvangshuur (de kale huur die in het huurcontract staat) boven de liberalisatiegrens. Het gaat om de liberalisatiegrens die gold op de ingangsdatum van het huurcontract. In 2016 is die grens € 710,68 euro.

Huurprijsgrenzen

Dit zijn de huurprijzen die horen bij de huurprijsgrenzen in 2016. Jaarlijks past de minister deze prijzen aan. De Key gebruikt deze grenzen als aftoppingsgrenzen voor de streefhuur.

Huurgrens	Huurprijs	Type huur	Opmerking
Huurtoeslaggrens < 23 jaar	€ 409,92	rekenhuur	
Lage aftoppingsgrens	€ 586,68	kale huur	
Hoge aftoppingsgrens	€ 628,76	kale huur	
Liberalisatiegrens	€ 710,68	kale huur	
Vrije sector middensegment	€ 985	kale huur	vastgesteld door gemeente Amsterdam

Huursombenadering

Zie bijlage 2.

Kale huur

De kale huur is de huur die de huurder betaalt voor de woonruimte, zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.

Maximale huur/ maximaal toegestane huur

De maximale huur is de huur die de verhuurder maximaal mag vragen voor een sociale huurwoning. Wat een verhuurder voor een sociale huurwoning maximaal mag vragen, wordt bepaald door het aantal WWS-punten van de woning.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van € 586,68 en € 628,76. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. Deze passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet die op 1 juli 2015 inging.

Primaire en secundaire groep

Primair /secundair	huishoudenssamenstelling	leeftijd	inkomen	(passende) huur
Primair	(internationale) student	Ingeschreven bij onderwijsinstelling		< € 587
Primair	1 persoon	<23	< € 22.100	< € 409
Primair		>23 – AOW leeftijd	< € 22.100	< € 587
Primair		> AOW leeftijd	< € 22.100	< € 587
Primair	2 personen	<23	< € 30.000	< € 587
Primair		>23 – AOW leeftijd	< € 30.000	< € 587
Primair		> AOW leeftijd	< € 30.050	< € 587
Primair	3 of meer personen	<23	< € 30.000	< € 628
Primair		>23 – AOW leeftijd	< € 30.000	< € 628
Primair		> AOW leeftijd	< € 30.050	< € 628
Secundair	1 persoon	Alle leeftijden	€ 22.100 – € 35.739	€ 587 - € 711
Secundair	2 personen	>23 – AOW leeftijd	€ 30.000 – € 35.739	€ 587 - € 711
Secundair		> AOW leeftijd	€ 30.050 – € 35.739	€ 587 - € 711
Secundair	3 of meer personen	>23 – AOW leeftijd	€ 30.000 – € 35.739	€ 628 - € 711
Secundair		> AOW leeftijd	€ 30.050 – € 35.739	€ 628 - € 711

Rekenhuur (of subsidiabele huur)

Rekenhuur is een term uit de Huursubsidiewet. Het is de kale huur plus enkele subsidiabele servicekosten zoals lift, verlichting, schoonmaakkosten, huismeester en gemeenschappelijke ruimten.

Streefhuur

De streefhuur is de aanvangshuur die we vragen na mutatie.

Sociale (of gereguleerde) huur

Bij een sociale huurwoning ligt de aanvangshuur (de kale huur die in het huurcontract staat) op of onder de liberalisatiegrens. Het gaat om de liberalisatiegrens die gold op de ingangsdatum van het huurcontract. In 2016 is die grens € 710,68 euro.

WWS (punten)

WWS staat voor woningwaarderingstelsel, het puntensysteem voor huurwoningen. Het aantal punten van een woning bepaalt de maximale huurprijs. Iedere woning krijgt punten voor bijvoorbeeld oppervlakte, isolatie en voorzieningen. De prijs per punt wordt elk jaar opnieuw vastgesteld (geïndexeerd). Het woningwaarderingstelsel is in 2015 aangepast. De WOZ-waarde van de woning telt sindsdien ook mee in het puntensysteem.

Bijlage 2 Samenvatting huursombenadering

De huursombenadering is vastgelegd in de Wet doorstroming huurmarkt, aangenomen in de Eerste Kamer op 12 april 2016. De huursombenadering treedt in werking op 1 januari 2017.

Huursom

- De huursom bestaat uit de gemiddelde huurprijs van woningen in de toegelaten instelling op 1 januari 20xx t.o.v. de gemiddelde huurprijs van diezelfde woningen op 1 januari van het jaar daarvoor.
- De huursom wordt bepaald door de hoogte van de huren van zittende huurders, de jaarlijkse huurverhoging, huurverlaging en huren van nieuw verhuurde woningen (harmonisatie).
- In de huursom tellen de volgende woningen niet mee:
 - Reeds geliberaliseerde woningen. N.B. Woningen die bij mutatie van sociaal naar de vrije sector gaan tellen wel mee. Als woningen eenmaal geliberaliseerd zijn (dus bij de mutatie daarna) tellen ze niet meer mee.
 - Onzelfstandige woningen
 - Woningen met een huurverhoging als gevolg van woningverbetering in het 1^e jaar na oplevering van de woningverbetering
 - Woningen met een inkomensafhankelijke huurverhoging, mits afspraken zijn vastgelegd in de prestatieafspraken om te investeren
 - Verkoop, aankoop, sloop en nieuwbouw in het jaar waarin de huursom bepaald wordt
 - Woningen die leegstaan op 1 januari 20xx of op 1 januari van het jaar daarvoor
 - Woningen in de Vennootschap
 - Niet-woningen (BOG, parkeren)
- De maximale huursom*stijging* is een jaarlijks bij ministeriële regeling te bepalen percentage.

Per woning

- De maximale jaarlijkse huurverhoging per woning is een jaarlijks bij ministeriële regeling te bepalen percentage.
- Huishoudens met een inkomen boven de EU-inkomensgrens (€ 39.874) mogen een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen van een jaarlijks bij ministeriële regeling te bepalen percentage. Het inkomen wordt jaarlijks getoetst. Dit geldt niet voor gepensioneerden en gezinnen met 4 of meer personen.

Op de volgende pagina is de huursombenadering in een plaatje samengevat.

