

Woonstichting De Key  
T.a.v. de heer L. Bobbe, algemeen directeur-bestuurder  
Postbus 2643  
1000CP Amsterdam

Huurderskoepel Arcade  
Berkenplein 100  
1112 CM Diemen

T 020 623 36 28  
E info@hvarcade.nl  
I www.hvarcade.nl

KvK 405 39 203

Inzake: adviesaanvraag aanpassing huurbeleid

Diemen, 29 maart 2020

Geachte heer Bobbe,

Uw reactie op het advies van Arcade is in goede orde ontvangen. Wij gaan hier kort in op de reactie op de negen adviezen.

### **1. Huuraanpassingsbeleid niet voor drie jaar, maar alleen voor 2020**

Het doel is meerjarig duidelijkheid scheppen over het huurbeleid. U geeft aan dat, bij daling van de belastingdruk, de clause uit de prestatieafspraken in werking treden en de afspraken opnieuw zullen worden bekeken. Gezien de waarschijnlijke recessie die het gevolg zal zijn van de Coronacrisis, zullen de randvoorwaarden voor het huurbeleid volgend jaar ook met verhuurdersheffing drastisch zijn veranderd. Voor Arcade is dat aanleiding om alleen voor 2020 advies uit te brengen. Volgend jaar zal opnieuw advies moeten worden aangevraagd over de hele systematiek.

### **2. Belastingdruk in mindering brengen op de stijging van de huursom**

In de beantwoording van deze voorwaarde stelt u dat u gebonden bent aan de prestatieafspraken die niet alleen met Arcade, maar ook met andere partijen zijn gemaakt. Arcade bestrijdt dit argument. In de prestatieafspraken is voor 2020 en daarna een maximale ruimte van huursomstijging afgesproken. De Key kan daar, net als andere corporaties die in de prestatieafspraken participeren, van afwijken ten gunste van haar huurders.

Wij stellen vast dat u de overeengekomen maximale huursomstijging vooral wil inzetten op nieuwbouw van jongerenhuisvesting. Een beleid dat Arcade, zoals u weet, niet onderschrijft.

Overigens blijven wij benieuwd naar de mate waarin de stijging van de belastingdruk voor 2020 de huursomstijging afroemt. Arcade stelt het op prijs als u hierover openheid van zaken zou geven.

### **3. De gemiddelde huur van contracten voor onbepaalde tijd stijgt met het maximaal percentage huursomstijging**

U stelt dat de huurverhoging voor huurders met een overeenkomst voor onbepaalde tijd de komende vier jaar onder het maximale percentage van nu 5,1% zal blijven. Dit argument gaat geheel voorbij aan

het werkelijke onderwerp, namelijk de vraag wie de huursomstijging boven de inflatie moeten opbrengen. En dat zijn de huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Een groep die door het door u gevoerde beleid steeds kleiner wordt en die het in meerderheid niet met uw beleid eens is. Desondanks legt u de rekening bij hen neer. Een beleid waar wij dus negatief over adviseren.

#### **4. Huurverlaging voor huurders met een huur boven de liberalisatiegrens**

Wij hebben gevraagd om huurders met een huur boven de liberalisatiegrens, maar waar geen sprake is van inkomensafhankelijke huurverhoging, op dezelfde manier te behandelen als de vergelijkbare groep huurders die nu door huurverhoging door de liberalisatiegrens zouden heengaan. Namelijk de huur af te grendelen op de liberalisatiegrens + 1€. U geeft aan hun huur wel te zullen bevriezen. Wij constateren dat dit een nieuw element is in uw huuraanpassingsbeleid dat niet in de adviesaanvraag was opgenomen. U zou wat ruimhartiger kunnen aangeven dat u deze groep over het hoofd had gezien. Desondanks handhaven wij onze voorwaarde dat hun huur verlaagd moet worden naar de liberalisatiegrens + 1€.

#### **5. Maximale huurstijging van € 400 per jaar bij inkomensafhankelijke huurverhoging**

In uw beantwoording doet u voorkomen dat u bij het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging gebonden bent aan het maximale percentage van 6,6%. Wanneer u een lager percentage in rekening brengt zou u dat op een sanctie van de belastingdienst komen te staan.

Wij bestrijden deze argumentatie. De belastingdienst stelt inderdaad dat u bij het opvragen van de inkomensindicatie verplicht bent een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen, maar zij schrijven nergens dat elke individuele huurder een verhoging moet krijgen hoger dan het maximale percentage van 5,1% voor de niet-inkomensafhankelijke huurverhoging. Het gaat er om dat u de intentie heeft een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen en daar beleid op ontwikkeld.

Overigens begrijpen wij uit uw rekenvoorbeelden dat de afgrendeling van de inkomensafhankelijke huurverhoging op € 400 op jaarbasis misschien wel erg laag is, maar het staat u vrij om een redelijk tegenvoorstel te doen. In uw huidige voorstel moet een huishouden met een huur van € 950 per maand met een huurverhogingspercentage van 6,6% op jaarbasis € 750 meer huur betalen. Wij vinden een dergelijk bedrag niet acceptabel. Het lijkt in ieder geval redelijk om bij de hogere huur het percentage naar beneden bij te stellen.

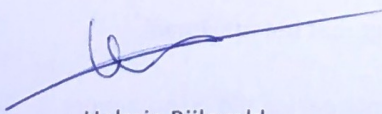
#### **6. Huurverhoging vrije sector op inflatie**

U stelt dat u zich met inflatie plus 1% de overeenkomst volgt die Amsterdam onlangs met vastgoedpartijen sloot. Het betreft hier een intentieverklaring waarbij partijen een afspraak maakten om de stijging van huren in de vrije sector te beteugelen. Wij denken dat de gemeente Amsterdam een lagere huurverhoging voor middenhuren zou toejuichen.

#### **9. Huurbevriezing bij inkomensterugval conform Sociaal huurakkoord**

Arcade acht de noodzaak om de regels uit het Woonlastenakkoord voor huurbevriezing en -verlaging te versoepelen door de te verwachten gevolgen van de Coronacrisis nog hoger dan ten tijde van ons advies. Wij zullen in verband daarmee vanuit de FAH een oproep doen aan de Gemeente en AFWC om met mogelijke inzet van gemeentelijke middelen de termijn van drie jaar te verkorten naar een half jaar en huurverlaging op meerdere momenten per jaar mogelijk te maken.

Met vriendelijke groet,



Helmie Bijleveld  
Voorzitter Arcade