

Huurderskoepel Arcade
t.a.v. Het bestuur
Berkenplein 100
1112 CM Diemen



Datum • 16 april 2020
Voor informatie • Kirsten Forte
Telefoonnummer • 06 50125852
Onderwerp • uw brief d.d. 29 maart '20 inzake het huurprijsaanpassingsbeleid 20-23

Geacht bestuur,

Uw brief d.d. 29 maart waarin u op 7 punten een reactie geeft op ons antwoord op uw advies met betrekking tot het huurprijsaanpassingsbeleid hebben wij in goede orde ontvangen. Hartelijk dank hiervoor.

In het regulier overleg van 6 april jongstleden heeft u aangegeven dat u graag een schriftelijke inhoudelijke reactie wenst, voornamelijk omdat u de antwoorden van De Key op het advies niet altijd steekhoudend vindt en op sommige onderdelen niet juist. We hebben met elkaar afgesproken dat ik per punt aangeef wanneer ik deze als verdieping zie op het eerder gegeven advies, en inhoudelijk reageer wanneer de antwoorden niet juist lijken, of op een andere manier geïnterpreteerd zijn. In de bijlage treft u mijn antwoorden aan.

Voor de volledigheid vermeld ik hierbij dat het huuraanpassingsbeleid 20-23 is vastgesteld en de huurverhoging 2020 op basis van de systematiek in het huuraanpassingsbeleid is uitgevoerd. Uw brief zal hierin geen wijziging geven.

Ik ga er vanuit dat ik met het beantwoorden van de punten in uw brief mogelijke onduidelijkheden heb kunnen verklaren en onze denkwijze heb kunnen verduidelijken.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

Leon Bobbe
Algemeen Directeur-Bestuurder

Bijlage 1: reactie op 7 aanvullende punten met betrekking tot het huurprijsaanpassingsbeleid 20 – 23

1. Huuraanpassingsbeleid niet voor 3 jaar, maar alleen voor 2020
Ik zie dit als een verdieping op het eerder gegeven advies en neem dit ter kennisgeving aan.
2. Belastingdruk in mindering brengen op de stijging van de huursom
Uw aanname dat we de huursom voornamelijk inzetten op nieuwbouw is niet een juiste aanname. We financieren nieuwbouw uit de opbrengsten van verkoop van woningen. De inkomsten uit de huren zijn nodig voor onderhoud- en verbeterprojecten. Als de belastingdruk in mindering wordt gebracht op de stijging van de huursom, gaat dit ten koste van het budget voor onderhoud- en verbeterprojecten.
3. De gemiddelde huur voor contracten voor onbepaalde tijd stijgt met het maximaal percentage huursomstijging
In uw argumenten zien wij geen aanleiding om onze keuzes te herzien.
4. Huurverlaging voor huurders met een huurprijs boven de liberalisatiegrens
Met betrekking tot het onderdeel verlagen van de huurprijs, zie ik uw standpunt als een verdieping op het eerder gegeven advies, welke ik ter kennisgeving aanneem.
Met uw constatering dat het bevriezen van de huurprijs van huurders die geen inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen en een huurprijs boven de liberalisatiegrens + €1,- hebben een nieuw element is, ben ik het niet eens. Op pagina 9 van het voorgenomen besluit staat het volgende opgenomen: *'De huurverhoging is afgegrensd op de liberalisatiegrens + 1 euro. We grensden af omdat een huur boven de liberalisatiegrens niet past bij het inkomen van de doelgroep van de sociale huur.'* Dit uitgangspunt was een suggestie van u in het werkoverleg van 8 januari jongstleden welke wij deels hebben overgenomen. Door huurbevriezing komen de huren boven de liberalisatiegrens steeds dichterbij de liberalisatiegrens te liggen.
5. Maximale huurstijging van € 400,00 bij inkomensafhankelijke huurverhoging
De letterlijke tekst van de Belastingdienst bij het opvragen van een huishoudverklaring luidt als volgt: 'U gebruikt de service slechts wanneer u huurders met een hoger huishoudinkomen met meer dan inflatie+2,5% (maar maximaal inflatie+4%) huurverhoging wilt voorstellen'. Wij interpreteren dit zo: Als de corporatie aan de voorkant (omdat dit in het beleid staat opgenomen) de huurverhoging afgrenst op een bepaald bedrag (bijvoorbeeld €400,00) betekent dit dat bij de huurders waar het percentage huurverhoging niet boven de 5,1% uitkomt, de huishoudverklaring niet opgevraagd mag worden. Wij weten namelijk van tevoren dan dat we niet meer dan 5,1% gaan vragen.
6. Huurverhoging vrije sector op inflatie
Ik zie dit als een verdieping op het eerder gegeven advies en neem dit ter kennisgeving aan.
7. Huurbevriezing op inkomenssterugval conform sociaal huurakkoord
Ik zie dit als een verdieping op het eerder gegeven advies en neem dit ter kennisgeving aan.