



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

Huurderskoepel  
Arcade

Berkenplein 100  
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628  
E: [info@hvarcade.nl](mailto:info@hvarcade.nl)  
[www.hvacade.nl](http://www.hvacade.nl)

Betreft: vragen over advies huurverhoging

Diemen, 20 februari 2021

Geachte heer Bobbe,

Arcade heeft de aanbiedingsbrief inzake voorgenomen besluit huurverhoging 2021 in goede orde ontvangen. Graag maken we gebruik van uw uitnodiging om hierover met u het gesprek aan te gaan. Er leven namelijk aan de hand van de aanbiedingsbrief nog een aantal vragen bij ons over de voorgenomen huurverhoging 2021.

Arcade heeft nog geen informatie ontvangen in relatie tot dit advies in het kader van de ontwikkelingen n.a.v. het aannemen van de motie Beckerman over de huurprijzen in de sociale sector en de wijze waarop de minister hier uitvoering aan geeft. Daarom hebben we in de bijlage toch alle vragen op een rijtje gezet n.a.v. de aanbiedingsbrief. Graag vernemen we van u een antwoord op deze vragen.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Arcade  
Helmie Bijleveld  
Voorzitter Arcade

## Bijlage met vragen en opmerkingen

Vraag 1: Op pagina twee van de aanbiedingsbrief staat de volgende zin: 'Nieuwe wetgeving beperkt de maximale huurverhoging op individueel niveau tot inflatie + 1%. Het is hierdoor niet langer mogelijk sommige bewoners een hogere huurverhoging te geven dan anderen én de maximale ruimte in de huursom te benutten. De Key kiest voor eenvoud en betaalbaarheid.'

Hier klinkt het alsof De Key geen keuze heeft dan de maximale huurverhoging door te berekenen aan de huurders. Bent u het met Arcade eens dat differentiatie in de huurverhoging wel mogelijk is, maar dat De Key er voor kiest om dat niet te doen omdat u graag de maximale ruimte in de huursom benut?

Vraag 2: Op pagina twee onder het kopje betaalbaarheid, stelt u dat met het eenvoudige huurverhogingssysteem, gedekt door de eenmalige huurverlaging, niet leidt tot betaalbaarheidsproblemen. Arcade vraagt zich af of dat klopt. Kunt u bijvoorbeeld toelichten hoe u omgaat met huurders met een flexibel inkomen die buiten de eenmalige huurverlaging vallen? Kunt u ook toelichten hoe u omgaat met huurders die net boven de inkomensgrenzen wet eenmalige huurverlaging vallen?

Vraag 3: Op pagina twee onder het kopje betaalbaarheid geeft u aan dat verdere inspanning voor de laagste inkomens niet mogelijk is. Bent u het met Arcade eens dat een optie tot maatwerk voor de laagste inkomens een mogelijke oplossing is om toch een extra inspanning te kunnen doen?

Vraag 4: Op pagina twee en drie onder het kopje transparantie stelt u dat De Key de huurders gaat informeren over de huurverlaging en verhoging door middel van een huurkrant/huurbrief. Kunt u de inhoud hiervan aan Arcade voorleggen?

Wij zijn van mening dat hier in ieder geval de bijgevoegde tabel van Aedes aan moet worden toegevoegd, een uitleg hoe zij De Key kunnen bereiken als zij menen hier wel voor in aanmerking komen maar geen bericht hebben gekregen, en de mogelijkheid tot maatwerk wanneer dit nodig is.

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens	Huurverlaging naar
Één persoon	Tot en met 23.725 euro	633,25 euro
Één persoon, AOW-gerechtigd op 1-1-2021	Tot en met 23.650 euro	633,25 euro
Meerdere personen	Tot en met 32.200 euro	Twee personen: 633,25 euro Drie of meer personen: 678,66 euro
Meerdere personen, van wie tenminste één AOW-gerechtigd is op 1-1-2021	Tot en met 32.075 euro	Twee personen: 633,25 euro Drie of meer personen: 678,66 euro

Kunt u hierop aansluitend aangeven op welke wijze de huurders geïnformeerd worden over de mogelijkheden voor huurders die financieel in de knel komen? Eerdere jaren werd de huurbrief ook vergezeld door een huurkrant. Die is erg algemeen. In de huurbrief zou specifiek geformuleerd kunnen worden hoe mensen hulp kunnen vragen. Gaat u dergelijke informatie opnemen in de huurbrief?

Vraag 5: Op pagina drie onder het kopje 'voor wie geldt de huurverhoging 2021' lijken studenten en jongerenwoningen te ontbreken. Later, in de bijlage, worden studentenwoningen wel weer genoemd. Kunnen wij hieruit concluderen dat de huurders met een campuscontract wel de huurverhoging krijgen en jongerenwoningcontract uitgezonderd zijn van de huurverhoging? En kunt u toelichten welke huurverhoging studenten en jongeren krijgen die een inkomen hebben van >€44.655,-?

Vraag 6: Op pagina drie onder het kopje 'de adviesaanvraag' stelt u dat alleen de door u uitgewerkte punten 1 t/m 4 onder de adviesaanvraag vallen. En niet bijvoorbeeld de inkomensafhankelijke huurverhoging. Arcade is erg benieuwd hoe u tot deze conclusie gekomen bent en of u dit verder kunt toelichten.

Vraag 7: In de bijlage over de huurverhoging onder de sociale huurwoningen, bij b en c, staat de zin: 'indien lager dan de maximale huur'. Arcade vraagt zich af waar de toevoeging voor dient? Moet er niet altijd afgegrensd worden op de grens zoals afgesproken in Amsterdam en Diemen?

Vraag 8: In de bijlage onder het kopje 'collectieve huurcontracten voor woningen of kamers', vallen hier ook de studenten met onzelfstandige huurcontracten onder?

Vraag 9: In de bijlage over contracten met ingangsdatum na 1 januari 2021 (adviesgerechtigd). Klopt het dat voor deze woningen geen huurverhoging mogelijk is en dat dit wettelijk geregeld is?

Vraag 10: In voorgaande jaren was er nog een part kopje communicatie. Deze lijkt te ontbreken. Graag ontvangen wij hier wat meer informatie over.

Vraag 11: Eerder heeft Arcade vragen gesteld over de tegemoetkoming die De Key krijgt van het Rijk voor deze eenmalige huurverlaging. Een korting op de verhuurdersheffing. Mocht hier nog iets van overblijven dan zou Arcade graag willen weten hoe u dit gaat besteden. Zou dat ook opgenomen kunnen worden?