



Bijlage 2: beantwoording vragen inzake huurverhoging 2021

Vraag 1: Differentiatie in de huurverhoging is mogelijk

Deze vraag is voor de huurverhoging 2021 niet meer actueel.

De Key heeft de maximale huursomstijging nodig om haar woningen goed te kunnen onderhouden. Dit volgt uit de doorrekening van de prestatieafspraken anderhalf jaar geleden: het bod (met voorgestelde huursomstijging) was passend bij de opgave en bij de beschikbare middelen. Het NIBUD onderzoek van vorig jaar heeft aangetoond dat de plaatselijke afspraak tussen gemeente, corporaties en huurders over de huursomstijging niet tot betaalbaarheidsproblemen leidt, zeker tegen het licht van aanvullende maatregelen zoals het woonlastenakkoord. Een verlaging van de huursom vergt nieuwe onderhandelingen over de samenwerkingsafspraken, omdat De Key zonder het benutten van de maximale huursomstijging niet aan de inspanningen uit het bod kan voldoen. Het benutten van de maximale huursom is daarom voor De Key opgenomen als één van de uitgangspunten van het Huuraanpassingsbeleid 2020-2023.

Het is onmogelijk om zowel de maximale huursomstijging te gebruiken én de huurverhoging te differentiëren wanneer de maximale huursomstijging (inflatie + 1%) gelijk is aan het maximale individuele huurverhogingspercentage (inflatie + 1%).

Vraag 2: Hoe gaat De Key om met huurders die buiten de Wet eenmalige huurverlaging 2021 vallen (a.g.v. een flexibel inkomen, dan wel een inkomen net boven de inkomensgrens).

De Key volgt de betaalbaarheids- en passendheidsrichtlijnen van het Ministerie van Binnenlandse zaken. Dit is transparant en objectief. Dat betekent dat huurders die qua inkomen of huurprijs niet aan die eisen voldoen, geen recht hebben op verlaging van de huurprijs. De Key vraagt inkomensgegevens over 2019 op bij de belastingdienst. Op basis hiervan verlaagt De Key de huur voor de desbetreffende huishoudens automatisch. Huurders die tussen juni 2020 en januari 2022 zes aaneengesloten maanden een lager inkomen hebben (onder de norm), kunnen contact opnemen met De Key om in aanmerking te komen voor huurverlaging tot één van de passendheidsgrenzen.

Vraag 3: Verdere inspanning voor de laagste inkomens is niet mogelijk.

De Key zorgt ervoor dat de huren niet boven de passendheidsgrens voor het huishouden uitgroeien. In het NIBUD onderzoek is geconcludeerd dat sociale minima een inkomensprobleem hebben in plaats van een betaalbaarheidsprobleem. De Key brengt graag onder de aandacht dat het de verantwoordelijkheid van de Rijksoverheid is om alle burgers een inkomen te verschaffen (via uitkeringen en toeslagen) dat voldoende is om naast 'passende huur' ook andere vaste lasten zoals zorgpremie, energielasten en lokale belastingen te betalen.

Vraag 4: Wat is de inhoud van de huurkrant?

Deze vraag is voor de huurverhoging 2021 niet meer actueel.

De Key was voornemens alle sociale huurders een huurkrant te sturen met daarin het huurverhogingsvoorstel van De Key en een uitleg over de wet eenmalige huurverlaging. Door de bevroering van de huren is dit niet langer nodig. Wij herzien onze communicatie aanpak over de huurverhoging in de vrije sector en de wet eenmalige huurverhoging. Uw advies nemen we hierin mee.

Alle huurders die qua huurprijs onder de Wet eenmalige huurverlaging 2021 vielen, hebben in december '20 een brief met informatie van ons ontvangen. Daarnaast staat informatie over deze wet (inclusief tabel) ook op onze website.

Vraag 5: Zijn jongerenwoningen uitgezonderd van de huurverhoging?

Deze vraag is voor de huurverhoging 2021 niet meer actueel.

De Key was, conform het advies van Arcade over de huurverhoging in 2020, in 2021 voornemens geen onderscheid te maken tussen jongerencontracten, regulier sociale contracten en studentencontracten (zelfstandig of onzelfstandig).

Vraag 6: Waarom valt de inkomensafhankelijke huurverhoging niet onder de adviesaanvraag?

Deze vraag is voor de huurverhoging 2021 niet meer actueel.

Het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging bij de jaarlijkse huurverhoging is staand beleid, vastgelegd in het Huuraanpassingsbeleid 2020-2023 (daarvoor in het Huurbeleid) en maakt daarom geen onderdeel uit van uw adviesrecht.

Vraag 7: Waar dient de toevoeging indien lager dan de maximale huur voor?

Deze vraag is voor de huurverhoging 2021 niet meer actueel.

In de Samenwerkingsafspraken Amsterdam is afgesproken dat een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt afgetopt op de middenhuurgrens van € 1053,26. Het kan voorkomen dat de maximale huurprijs van een woning hoger ligt dan die grens. In dat geval groeit de huurprijs niet door tot de maximale huurprijs.

Vraag 8: Vallen studenten met een onzelfstandig huurcontract onder de collectieve huurcontracten voor woningen of kamers?

Deze vraag is voor de huurverhoging 2021 niet meer actueel.

Dit betreft collectieve contracten met bijvoorbeeld een woongroep. Een individuele huurovereenkomst met een huurder voor een onzelfstandige woonruimte valt hier niet onder.

Vraag 9: Klopt het dat voor woningen met een contract welke is ingegaan na 1 januari '21 wettelijk geen huurverhoging mogelijk is?

Nee dit is een onjuiste interpretatie, dit is geen wettelijke regeling. De Key stelt dit voor. Voorgaande jaren lag deze grens op 1 april en zo staat het ook in het vastgestelde huurprijsaanpassingsbeleid 20-23. Voor 2021 stellen we voor 1 januari '21 te hanteren, vandaar dat uw adviesrecht heeft.

Vraag 10: U ontvangt graag meer informatie over de communicatie

Er is geen apart kopje voor opgenomen, omdat dit voor De Key in het vastgestelde huurprijsaanpassingsbeleid 20-23 staat opgenomen. Met de bevrozing van de huurprijs voor de sociale huurwoningen, is de situatie gewijzigd. Een huurkrant met uitleg over de huurverhoging en wettelijke mogelijkheden tot het indienen van bezwaar is niet van toepassing.

Vraag 11: Indien De Key iets overhoudt van de korting op de verhuurdersheffing in verband met de eenmalige huurverlaging, hoe wordt dit dan besteed?

Het uiteindelijke resultaat van de korting op de verhuurdersheffing in combinatie met de compensatieregeling voor de bevrozing van de huurprijzen van sociale huurwoningen, is nog onduidelijk. Het gaat om meerjarige consequenties die niet makkelijk zijn te kwantificeren. Het lijkt echter onwaarschijnlijk dat bij De Key sprake zal zijn van een positieve resultaat, met name als mocht blijken dat de compensatie uitgaat van compensatie van een inflatoire huurverhoging en niet van 'inflatie + 1%' zoals met Arcade en de andere huurderskoepels in de Samenwerkingsafspraken is overeengekomen. Het uiteindelijke financiële resultaat wordt betrokken bij het opstellen van de begroting 2022 en het hierbij passende huurbeleid.