



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: advies huurverhoging

KvK 40539 203

Diemen, 5 maart 2021

Geachte heer Bobbe,

Hierbij ontvangt u het advies van Arcade naar aanleiding van uw adviesaanvraag Voorgenomen besluit Huurverhoging 2021 en het aangepaste versie van het advies van 24 februari 2021. De voorafgaande werksessie hebben wij wederom als zeer informatief ervaren. Fijn dat de leden van de werkgroep van Arcade werden meegenomen in de opzet huurverhoging 2021 en dat er ruimte was om vragen te stellen. Ook zijn we De Key erkentelijk voor de mogelijkheid om vragen na te zenden en de snelle beantwoording hiervan.

Wel heeft Arcade een aantal vraagtekens bij de adviesaanvraag zelf. Zo is het ons niet duidelijk waarom sommige groepen wel in de bijlage voorkomen maar de uitleg over de huurverhoging ontbreekt in de begeleidende brief. Bijvoorbeeld als het gaat om collectieve huurcontracten voor woningen of kamers. Liever had Arcade gezien dat al deze groepen waar De Key onderscheid in maakt, apart in de brief behandeld worden.

Verder valt het Arcade op dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen reguliere contracten en jongeren- dan wel campuscontracten, terwijl dat vorig jaar wel het geval was. Alleen contracten voor bepaalde tijd kregen toen inflatievolgende huurverhoging. U zegt dit te doen conform het advies van Arcade van 2020. Wij zijn erg blij dat u hierin meegaat, graag horen wij de bevestiging dat dit een blijvende verandering is. Tegelijkertijd meent Arcade dat in een volgende adviesaanvraag over de huurverhoging er een verschil in de huurverhoging zou moeten zijn voor studenten die zelfstandig of onzelfstandig wonen, mede gelet op de verschillen wat betreft het recht op huurtoeslag.

Daarnaast lijkt De Key eenzijdig te beslissen waar Arcade wel of niet adviesgerechtigd over is. U stelt dat Arcade niet adviesgerechtigd zou zijn over bijvoorbeeld de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij vinden dit een bijzondere gang van zaken en vinden dat de onderbouwing van De Key geen hout snijdt. De inkomensafhankelijke huurverhoging verschilt elk jaar, dit jaar gaat de huurverhoging zelfs niet door, een advies over de veranderde situatie is dus volgens Arcade elk jaar gepast.

Gezien de veranderde omstandigheden, het besluit van de minister tot huurbevrozing van alle sociale huren, zullen we ons in deze adviesaanvraag richten op de volgende punten: de adviesaanvraag van vorig jaar, de huurbevrozing, de eenmalige huurverlaging en de voorgenomen huurverhoging in de vrije sector.

### **Vooraf**

Vorig jaar heeft De Key een adviesaanvraag gestuurd waarin zij voorstelde om een driejarig huuraanpassingsbeleid vast te stellen. Arcade heeft hierop negatief geadviseerd omdat zij toen al een verschuiving in het maatschappelijke debat signaleerde wat betreft de verhuurdersheffing. Daarnaast

voorspelde Arcade een drastische verschuiving van de randvoorwaarden voor het huurbeleid vanwege de verwachte problematiek wat betreft de coronacrisis. De Key heeft toen besloten vast te houden aan het meerjarige huuraanpassingsbeleid omdat dit 'duidelijkheid' zou scheppen voor de huurders. Arcade stelt nu vast dat De Key naar eigen believen op meerdere punten afwijkt van het in 2020 voorgestelde meerjarig huuraanpassingsbeleid, en er op andere punten weer aan vasthoudt. Tegelijkertijd is De Key niet altijd helder waarom die verschillende keuzes worden gemaakt en pas na doorvragen een tipje van de sluier oplicht.

**Advies 1:** Arcade adviseert De Key om in de komende jaren elk jaar opnieuw een adviesaanvraag over de voorgenomen jaarlijkse huurverhoging op te stellen waarin de gehele systematiek onderwerp is van de adviesaanvraag.

### **Huurbevrozing en communicatie**

De Key geeft in het aangepaste advies van 24 februari 2021 aan dat een huurkrant of andere informatievoorziening richting de huurders niet langer meer van toepassing is vanwege de huurbevrozing. Dit druist volgens Arcade in tegen het eerder door De Key geformuleerde uitgangspunt van 'transparantie'. Transparantie over de veranderende situatie is nodig, vooral om onzekerheid bij huurders (krijg ik ook geen huurverhoging?) weg te nemen.

**Advies 2:** Arcade adviseert De Key een brief te sturen aan alle huurders over de huurbevrozing.

### **Eenmalige huurverlaging**

In uw adviesaanvraag geeft u aan dat een deel van de huurders van De Key dit jaar een huurverlaging krijgt. Om de huurverlaging uit te leggen aan de huurders zou u een huurderskrant meesturen met meer informatie over de wetwijzigingen. De Key wordt door de Belastingdienst geïnformeerd over wie daarvoor in aanmerking komen, hiervoor wordt gebruik gemaakt van het inkomen uit 2019. De Wet eenmalige huurverlaging gaat echter in per 1 januari 2021. Deze geldt voor iedereen die 6 maanden of langer te maken heeft met een inkomensterugval die leidt tot een inkomen onder de huurtoeslaggrens, en een huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Dit geldt ook voor huurders die een inkomensterugval na 1 januari 2020 hebben gekregen en waarvan dit dus niet te zien is in het inkomen over 2019.

Daarbij zijn er ook huurders van De Key die te maken hebben met wisselende inkomens waardoor zij wel recht hebben op de eenmalige huurverlaging, ondanks dat dit niet blijkt uit de inkomensgegevens die de Belastingdienst heeft over 2019.

**Advies 3:** Arcade adviseert De Key om toch een brief aan de huurders de deur uit te doen waarin de eenmalige huurverlaging aan alle huurders wordt uitgelegd. Niet alle huurders zijn even goed op de hoogte van de veranderde wetgeving en veel huurders zullen hun eigen situatie willen controleren. De inhoud van de brief kan samengevoegd worden met de brief over de huurbevrozing uit advies 2.

**Advies 4:** Arcade adviseert daarnaast De Key om de huurders actief te benaderen en duidelijk te informeren over de Wet eenmalige huurverlaging. Huurders moeten weten dat zij hun situatie ter beoordeling voor kunnen leggen aan De Key wanneer zij denken in aanmerking te komen voor een huurverlaging. Hetzelfde geldt voor huurders met een wisselend inkomen. Arcade adviseert De Key om in te zetten op maatwerk voor huurders die tussen wal en schip vallen.

**Advies 5:** Arcade adviseert De Key om de eenmalige huurverlaging met terugwerkende kracht vanaf de vroegst mogelijke datum in te laten gaan.

## Vrije sector

De Key kiest ervoor om de vrije sector een inflatievolgende huurverhoging te geven van 1,4%. Zij lijken nu als enige huurders van De Key buiten de boot te vallen wat betreft huurbevriezing. Arcade vindt dit een onwenselijke en oneerlijke situatie.

De afgelopen jaren hebben ook de huurders in de vrije sector te maken gekregen met flinke huurverhogingen. Daarbij kunnen zij door de crisis van het afgelopen jaar net zo goed te maken hebben met een onzekere toekomst, of zelfs een terugval van hun inkomen. Denk hierbij aan ondernemers en ZZP'ers, maar bijvoorbeeld ook diegenen met een tijdelijk arbeidscontract en AOW gerechtigden van wie de pensioenen al jaren lang onder druk staan.

De niet-Daeb tak presteert financieel uitstekend, over die woningen hoeft geen verhuurderheffing afgedragen te worden en de ratio's (ICR, LtV) zijn veel beter dan in 2016 is geprognosticeerd in het scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb.

**Advies 6:** Arcade adviseert De Key om ook voor de vrije sector over te gaan tot een huurbevriezing.

## Conclusie

Samenvattend adviseert Arcade:

1. Voortaan elk jaar een adviesaanvraag over de voorgenomen jaarlijkse huurverhoging uit te zenden waarin de gehele systematiek onderwerp is van de adviesaanvraag.
2. Een brief te sturen aan alle huurders wat betreft de huurbevriezing.
3. Om bij de brief uit 2 ook een uitleg over de eenmalige huurverlaging bij te voegen.
4. Huurders actief te benaderen en huurders de mogelijkheid geven hun situatie ter beoordeling voor te leggen aan De Key en in te zetten op maatwerk.
5. De eenmalige huurverlaging met terugwerkende kracht vanaf de vroegst mogelijke datum van 1 maart 2021 in te laten gaan.
6. Ook voor de vrije sector over te gaan tot een huurbevriezing.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Arcade  
Helmie Bijleveld