

Huurderskoepel Arcade
Beukenplein 100
1112 CM Diemen

The logo for deKey, featuring the word "deKey" in a bold, sans-serif font. The "de" is in a smaller size than "Key". A thin, grey, curved line arches over the "Key" part of the logo.

Datum • 18 maart 2021
Voor informatie • Kirsten Forte
Telefoonnummer • (06) 50125852
Onderwerp • Definitief besluit huurverhoging 2021

Geacht bestuur, beste Helmie,

Wij hebben uw advies huurverhoging 2021 ontvangen. Hartelijk dank voor uw uitgebreide reactie op ons voorgenomen besluit huurverhoging. Ik ben blij te horen dat u het voorbereidingstraject, bestaande uit een uitwisselingssessie en schriftelijke beantwoording van vragen, waardeert.

Uw advies

In uw reactie op het voorgenomen besluit stelt u een aantal vragen over de uitvoering van de huurverhoging in de komende jaren, over de uitvoering van de wet eenmalige huurverlaging in 2021 en de communicatie over de huurbevrozing. U adviseert negatief over onze voornemen de huren in de vrije sector inflatievolgend te verhogen.

Wij beantwoorden uw advies in twee delen

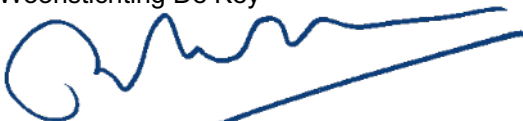
In deze brief reageren we op de onderdelen huurverhoging komende jaren, uitvoering wet eenmalige huurverlaging 2021 en de communicatie over de huurbevrozing (uw adviezen 1 tot en met 5). In bijlage 1 geven wij per onderdeel antwoord en een toelichting.

Onze reactie op uw advies over ons voornemen huurverhoging vrije sector (uw advies 6) volgt direct nadat het directieteam op 6 april 2021 het definitief besluit over de huurverhoging 2021 heeft genomen.

Vragen

Ik ga er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u na het lezen van deze brief en bijlage 1 vragen heeft, kunt u contact opnemen met Kirsten Forte.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Leon Bobbe". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Leon Bobbe
Directeur- bestuurder

Bijlage(n) • Antwoord en toelichting deel 1 advies huurverhoging 2021



Bijlage 1: Antwoord en toelichting deel 1 advies huurverhoging 2021

Advies 1: het huurprijsaanpassingsbeleid 20-23 en toekomstige huurverhogingen

In uw advies geeft u aan dat u vraagtekens heeft bij het advies zelf. Zo mist u in de begeleidende brief de onderbouwing voor de huurverhoging van collectieve contracten. Daarnaast geeft u aan dat het lijkt dat De Key eenzijdig beslist waar Arcade wel / niet adviesrecht heeft.

In 2020 hebben we het huurprijsaanpassingsbeleid 20-23 vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat wij de inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen en dat wij bij collectieve contracten en kamers (onzelfstandige eenheden) de maximale huurverhoging volgen die de Minister in dat jaar vaststelt. Het toepassen van dit beleid zien wij als uitvoeren van staand beleid en niet als gewijzigd beleid. Dit is de reden dat wij in de adviesaanvraag 2021 voor deze onderdelen geen advies vragen.

In uw adviesaanvraag stelt u toe te juichen dat we huurders met een jongeren- of campuscontract eenzelfde huurverhoging geven als huurders met een sociaal contract voor onbepaalde tijd. U vraagt of wij voornemens zijn een dergelijke aanpak ook in de komende jaren vast te houden. Het Huuraanpassingsbeleid 20-23 is de komende jaren nog van kracht. Toekomstige voorstellen voor de huurverhoging doen wij in lijn met de uitgangspunten die in dit beleidsstuk zijn geformuleerd. Indien de wetgever in 2022 weer de mogelijkheid biedt om de huurverhoging te differentiëren, zijn wij voornemens hiervan gebruik te maken.

Ook in 2022 bespreken wij ons voornemen huurverhoging met u voor in een uitwisselingssessie, waarna wij ons voorgenomen besluit aan u voorleggen. De onderdelen waar wij van het staand beleid afwijken lichten wij toe en leggen wij ter advies aan u voor.

Advies 2: communicatie huurbefriazing per 1 juli 2021

In uw adviesaanvraag geeft u aan dat u het op prijs zou stellen als De Key alle huurders informeert over de huurbefriazing. In onze adviesaanvraag hebben wij de communicatie-aanpak niet in detail met u gedeeld, omdat we in afwachting waren van het definitieve wettelijke kader. Inmiddels is dit wel het geval en kan ik u het volgende meedelen:

De Key stuurt alle sociale huurders eind april / begin mei een brief waarin staat aangegeven dat per 1 juli 2021 de huur niet wordt verhoogd. Omdat mogelijk voorschotbedragen servicekosten wel kunnen wijzigen, is bij deze brief een huurprijspecificatie gevoegd.

Huurders die een huurprijs betalen boven € 633,25 wijzen we nogmaals op de mogelijkheid tot het aanvragen van huurverlaging.

Advies 3,4 en 5: communicatie over de Wet eenmalige huurverlaging 2021

In december 2020 hebben we u geïnformeerd hoe wij de Wet eenmalige huurverlaging 2021 uitvoeren. Eind december hebben wij ook onze huurders met een huurprijs boven de € 633,25 geïnformeerd over de wet. Dezelfde huurders ontvangen deze maand de uitkomst van onze opvraag bij de Belastingdienst.

In uw adviesaanvraag adviseert u om de huurverlaging in te laten gaan vanaf 'de vroegst mogelijke datum'. Na het aanleveren van de inkomensgegevens door de Belastingdienst heeft De Key twee maanden om de huurverlaging uit te voeren. Deze tijd is nodig om het proces zorgvuldig uit te voeren. De huurverlaging op grond van inkomen 2019 gaat in per 1 mei 2021.



Om de informatie zo optimaal mogelijk toe te snijden op de situatie van de huurder, sturen we in maart de volgende brieven:

Verlaging op basis van een laag inkomen over 2019

Wij verlagen de huur per 1 mei 2021 naar de voor het huishouden geldende aftoppingsgrens.

Gegevens zijn onbekend, mogelijk recht op verlaging op basis van inkomen 2019

De Belastingdienst kan niet voor alle huurders inkomensgegevens aanleveren. Deze groep huurders krijgt van De Key een brief waarin we wijzen op de mogelijkheid om huurverlaging aan te vragen op basis van de inkomensgegevens over 2019. Indien huurders binnen de gestelde termijn reageren, verlaagt De Key de huur met terugwerkende kracht per 1 mei.

Geen verlaging op basis van laag inkomen over 2019, mogelijk recht op verlaging op basis van een laag inkomen gedurende zes aaneengesloten maanden

Volgens opgave van de Belastingdienst voldoet het huishouden niet aan de inkomenseis zoals deze in de wet is opgenomen. Wij verlagen de huurprijs niet per 1 mei 2021.

Huurders kunnen gedurende 2021 een verzoek bij De Key indienen voor huurverlaging op grond van de wet en hiervoor de gevraagde bewijsstukken aanleveren. We houden hierbij de termijnen aan zoals deze in de wet zijn opgenomen.

Huurders van een sociale huurwoning met een huurprijs boven de € 633,25 ontvangen in totaal 3x bericht van ons over de mogelijkheid tot huurverlaging: in december 2020 de aankondiging, in maart de uitkomst van de opvraag bij de Belastingdienst en eind april/ begin mei informatie over de huurbevrozing + mogelijkheid tot huurverlaging.

Website en webtool

Daarnaast kunnen onze huurders alles over de Wet eenmalige huurverlaging 2021 en huurverhoging 2021 teruglezen op onze website. Ook is een tool in ontwikkeling die we op de website plaatsen, waarmee huurders eenvoudig kunnen nakijken of zij in aanmerking komen voor huurverlaging.