

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek
Nassaudreef 38a
2224 AN Katwijk

Onderwerp: Reactie op advies Huurbeleid 2021-2024

Katwijk, 18 maart 2021

Geachte heer Van Duyvenbode, beste Leo,

Hartelijk dank voor het toesturen van het advies over het voorgenomen Huurbeleid 2021-2024. Wij waarderen het enorm dat u het beleid samen met uw achterban heeft doorgenomen en van een duidelijk advies heeft voorzien. In deze brief geef ik graag een reactie op het advies van u.

Jaarlijkse huuraanpassing sociale woningen

Ik begrijp uw zienswijze over het schrappen van de jaarlijkse huurprijsaanpassing voor scheefwonders. Dunavie is eveneens van mening dat er effectievere maatregelen voor mensen met een laag inkomen zijn dan huurbevriezing. Nu krijgen alle huurders iets lagere lasten, ook de huurders die het helemaal niet nodig hebben. En voor de huurders met betaalarisico's is het nauwelijks een oplossing. Ook Aedes, de Woonbond en het Nibud roepen een nieuw kabinet op om te zorgen voor een hoger besteedbaar inkomen voor mensen met een laag inkomen om een einde te maken aan de financiële problemen van deze groep. We zullen deze ontwikkelingen op de voet volgen.

Uw aanvullende tip over het volgend jaar inzichtelijk maken van de WWS-punten nemen wij ook ter harte. Vanuit de duurzaamheidsgedachte willen we uitgaande papieren wel graag tot een minimum beperken. Ik vertel u daarom graag dat een huurder met een account voor het huurdersportaal nu al 24/7 inzicht heeft in de opbouw van de WWS-punten. Natuurlijk kan een huurder voor dit inzicht ook bij de collega's van Klantenservice terecht. Zij leggen de puntentelling graag aan de huurder uit en kunnen ook helpen bij het aanmaken van een account. Eventueel bestaat de mogelijkheid om het te laten printen en te versturen naar een huurder op verzoek.

Eenmalige huurverlaging

Dunavie maakte zich – met in het achterhoofd de recente belastingaffaire – mede zorgen over een te hoge huurtoeslag na een ontvangen huurverlaging van ons. Gelukkig lijkt het erop dat deze zorgen niet nodig zijn. Dunavie heeft hier recent met de Belastingdienst contact over opgenomen. Uit dit contact is gebleken dat Dunavie binnen drie weken na de datum van de huurverlaging de lagere huur moet doorgeven aan de Belastingdienst/Toeslagen. Ook de huurder vragen wij in ons huurverlagingsvoorstel om zelf de huurverlaging en eventueel een lager inkomen door te geven. Deze dubbele melding is om zekerheid in te bouwen dat er geen huurverlagingen worden gemist en huurtoeslagen achteraf worden teruggevorderd. Volgens informatie van het Ministerie voert Toeslagen een herberekening uit en past de huurtoeslag aan. De huurder ontvangt na 1 tot 6 weken een wijzigingsbeschikking. Na de wijzigingsbeschikking wordt de toeslagbetaling aangepast.

Woningverbetering en verduurzaming

Bij een woningverbetering en/ of verduurzamingsopgave doet Dunavie de huurder een voorstel waarin wordt opgenomen welke zaken er zullen worden aangepakt en welke gevolgen dat zal hebben voor de huurprijs. Hierbij maakt Dunavie geen onderscheid in huurders met een gereguleerd of geliberaliseerd contract.

Als de huurder in een complex van 10 of meer woningen woont en 70% van de huurders in dat complex stemt in met het voorstel, dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. Huurders die het voorstel op redelijkheid willen laten toetsen, hebben na het behalen van de 70% 8 weken de tijd om het voorstel door de rechter te laten toetsen. Als minder dan 70% akkoord is, of als het complex minder dan 10 woningen omvat, kan Dunavie de rechter vragen een oordeel te geven over de redelijkheid van het voorstel. Huurders zijn op grond van de wet verplicht om mee te werken aan een redelijk voorstel. Doet een huurder dat niet, dan zal Dunavie bij de rechter eisen dat die huurder wordt veroordeeld om mee te werken aan de werkzaamheden.

Tot slot

Ik hoop dat ik uw reactie van een duidelijke uitleg heb voorzien. Mocht iets onverhoopt nog onduidelijk zijn, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Roland Marx
bestuurder

