

Ons kenmerk: 20.73421 BS/EV
Uw kenmerk: -
Behandeld door: J. Sneek
Bijlage(n): 1



Huurdersvereniging Duwoners

Per mail:

info@duwoners.nl

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO

088 - 2353896

I DUWO.nl

Datum: 9 maart 2020
Onderwerp: Reactie advies huurverhoging 2020

Beste bestuursleden,

DUWO heeft jullie advies omtrent de huurverhoging 2020 ontvangen, waarvoor veel dank. Ik zal hieronder ingaan op jullie vragen en opmerkingen, die ertoe hebben geleid dat jullie een negatief advies hebben gegeven.

Huurverhogingen boven inflatie

Jullie geven aan dat DUWO alleen huurders een huurverhoging boven inflatie voorstelt wanneer deze huurverhoging geheel of grotendeels wordt gecompenseerd door extra huurtoeslag. Deze weergave is niet helemaal correct. In onze adviesaanvraag staat: *DUWO kiest ervoor om in 2020, net als in de afgelopen jaren, een huurverhoging boven inflatie met terughoudendheid toe te passen, namelijk alleen waar de huur van een bepaalde woning lager is dan bij vergelijkbare woningen in hetzelfde complex. Daarnaast geven we de vastgoedeigenaren van de woningen die wij verhuren het advies een gelijk huurverhogingsbeleid te voeren, maar we kunnen dat niet dwingend opleggen.*

Gezien ons huurbeleid leidt het bovenstaande er in de praktijk toe dat de extra huurverhoging voor de meeste huurders wordt gecompenseerd door extra huurtoeslag, maar dat is geen voorwaarde. Waar sprake is van compensatie door huurtoeslag gebeurt dit volledig voor het deel van de huur dat onder de huurtoeslaggrens voor 23-jarigen ligt (in 2020 ligt die op € 432,51) en gedeeltelijk (65%) voor het deel dat tussen die grens en de aftoppingsgrens ligt.

Berekening gemiddelde huurverhoging

In de tabel bij de adviesaanvraag zijn de Accommodate woningen meegewogen in de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020. De reden dat deze tabel anders was dan vorige jaren, ligt in het gegeven dat deze weergave aansluit op de nieuwe berekening van de huursomstijging zoals de Woningwet die voorschrijft. Daarin wordt alleen de huuraanpassing per 1 juli voor lopende contracten (van zelfstandige woningen) meegeteld. Hierdoor is het cijfer met de gemiddelde huurprijsstijging inderdaad niet direct vergelijkbaar met de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019.

De tabel in de bijlage laat de Accommodate woningen buiten beschouwing, zodat die vergelijking wel mogelijk is. Uit de cijfers blijkt dat de gemiddelde huurverhoging DUWO-breed in 2020 dichter bij inflatie ligt dan de gemiddelde huurverhoging in 2019.

Voor de vestiging Amsterdam is het beeld vergelijkbaar. Bij onzelfstandige woningen in de vestiging bedraagt de gemiddelde huurverhoging in 2020 2,73%, dat is 0,13% boven inflatie. In 2019 lag de gemiddelde huurverhoging met 1,76% nog 0,16% boven inflatie.

De gemiddelde huurverhoging bij zelfstandige woningen in de vestiging Amsterdam in 2020 (2,72%) ligt 0,12% boven inflatie. In 2019 lag dit gemiddelde op 0,27% boven inflatie (gemiddelde huurverhoging 1,87%).

(On)gelijk regime

Jullie constateren dat de voorgestelde huurverhoging voor huurders van niet-studentenwoningen in Delft (vertegenwoordigd door Vulcanus) op het inflatieniveau van 2,6% ligt en geven aan dat dit ook zou moeten gelden voor niet-studentenwoningen in Amsterdam.

De reden om bij de niet-studentenwoningen in Delft een huurverhoging op inflatieniveau voor te stellen is gelegen in de eerdergenoemde wijzigingen in de Woningwet m.b.t. de huursomstijging, die dit jaar van kracht zijn geworden. Daarbij is vastgelegd dat de huursomstijging maximaal één procent boven het inflatieniveau mag liggen, om investeringscapaciteit te creëren voor noodzakelijke investeringen in nieuwbouw of herstructurering, mits dit is vastgelegd in de lokale prestatieafspraken.

Aangezien de extra huurinkomsten boven inflatie in Delft door DUWO alleen worden geïnvesteerd in (nieuwe) studentenwoningen, paste het ons inziens in de geest van de wet om bij de huurders van de niet-studentenwoningen die door Vulcanus worden vertegenwoordigd een huurverhoging van 2,6% voor te stellen.

De situatie in Amsterdam is anders, omdat hier wel degelijk (fors) gaat worden geïnvesteerd in nieuwe woningen die niet bestemd zijn voor studenten. Dat betreft met name de jongerenwoningen in het toekomstige complex in de Sluisbuurt, waartoe wij vanuit de gemeente Amsterdam zijn verplicht. In de geest van de wet vinden we het in Amsterdam daarom wel redelijk dat huurders van niet-studentenwoningen bijdragen aan de investeringsopgave. Daarmee wordt bij deze huurders hetzelfde huurbeleid toegepast als bij huurders van studentenwoningen.

Overigens bedraagt de verwachte huursomstijging in 2020 in de vestiging Amsterdam 2,09% (zie de prognose voor zelfstandige woningen in onze adviesaanvraag) en ook in de afzonderlijke gemeenten binnen de vestiging zal de huursomstijging in 2020 niet boven het inflatieniveau uitkomen. Naar verwachting zal DUWO dit jaar dus geen beroep hoeven te doen op de maximaal toegestane 0,5% of 1,0% huurverhoging boven inflatie die in de verschillende prestatieafspraken is vastgelegd.

Conclusie

Met de nieuwe overzichten is het mogelijk een betere vergelijking te maken tussen de gemiddelde huurverhoging in 2019 en 2020. Daaruit blijkt dat de huurverhoging in 2020 dichterbij het inflatieniveau is gekomen dan in 2019, zowel in de vestiging Amsterdam als DUWO-breed. Daarnaast hebben we goede argumenten om voor de niet-studentenwoningen in Amsterdam hetzelfde huurbeleid toe te passen als voor de studentenwoningen.

Ik ga ervan uit dat dit voor jullie aanleiding zal zijn jullie negatieve advies over de huurverhoging van 2020 te heroverwegen. Gezien de voorbereidingstijd van de huurverhoging verzoek ik jullie ons hierover binnen 2 weken na verzending van deze brief te berichten. Uiteraard kunnen we het onderwerp bespreken tijdens het Bestuurlijk Overleg van 18 maart a.s. of in een overleg met de vestiging.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO



Barend Kuenen
bestuurder