

Stichting DUWO
t.a.v. de Raad van Bestuur
Postbus 54
2600 AB Delft
Amsterdam 28 februari 2020

Betreft: Advies Huurverhoging 2020

Geachte heer Kuenen,

Op 10 januari verzocht u Duwoners om advies omtrent het door u voorgenomen voorstel aan uw huurders voor het huurrondejaar 2020-2021.

Huurverhogingen boven inflatie

Duwoners onderschrijft uw voornemen om net als in 2019 alleen huurders een huurverhoging boven inflatie voor te stellen wanneer deze huurverhoging geheel of grotendeels wordt gecompenseerd door extra huurtoeslag. Wel verzoeken wij u om ons nadere duiding te geven met betrekking tot het door u gestelde 'grotendeels'.

Berekening gemiddelde huurverhoging

Net als WijWonen stelt Duwoners vast dat het, anders dan in uw adviesaanvraag van 2019, opnemen in uw berekening van de gemiddelde huurverhoging een 'huurverhoging' van 0% ten aanzien van de Accomodate-huurders (voor Amsterdam bijna een kwart van uw huurderbestand) een forse vertekening geeft. Ook wij gaan ervan uit dat de door u gestelde gemiddelde huurverhoging dan ook hoger is dan u nu aangeeft. Dat is naar alle waarschijnlijkheid ook strijdig met het eerder door u gestelde te voeren inflatievolgende huurbeleid zoals aangegeven in uw werkplan 2020. Wij verzoeken u dan ook om ons een gecorrigeerde berekening van de gemiddelde huurverhoging voor Amsterdam en geheel DUWO bezit te verstrekken.

(On)gelijk regime

Ons valt verder op dat u in uw voorgenomen voorstel huurverhoging aan HV Vulcanus een generieke verhoging voor dit deel van uw bezit louter de inflatiecorrectie van 2.6% voorstelt. In het voorstel aan de andere vier huurdersverenigingen benoemt ook stijgingen tot 4.1% (onzelfstandig) en 5.1% (zelfstandig). Voor een gelijke behandeling van de huurders in uw gehele bezit zou het u daarom passen om de huurders van dit in uw eigen woorden 'kleine deel' van uw bezit van (niet studenten-) woningen onder een gelijk regime te doen vallen en deze ook een huurverhoging van 2.6% voor te stellen.

Conclusie

Duwoners stelt vast dat de voorgestelde huurverhogingen aan de hoge kant zijn. Doordat er verschillende parameters in de berekening voor 2020 zijn gebruikt in vergelijking met 2019, is de door u gepresenteerde gemiddelde huurverhoging naar alle waarschijnlijkheid niet accuraat. Ten tweede kunnen wij ons niet verenigen met de door u voorgestelde verschillende huurregimes ten aanzien van uw bezit in Delft en Amsterdam waar het niet-studentenwoningen betreft. Hiernaast merken wij op dat de gemiddelde huurverhoging hoger moet liggen dan dat DUWO stelt, aangezien er geen correctie plaatsvindt met betrekking tot de Accomodate-huurders.

Duwoners adviseert om bovenstaande drie redenen negatief ten aanzien van uw adviesaanvraag over de huurverhoging huurrondejaar 2020-2021.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van Duwoners

Kimberly Noorden