

Stichting DUWO

t.a.v. het bestuur

Postbus 54

2600 AB Delft

Amsterdam, 11 januari 2021

Betreft: Advies Huurprijsbeleid

Geachte heer Kuenen,

In november vorig jaar ontvingen wij voor de tweede maal een adviesaanvraag met betrekking tot het huurprijsbeleid. Dit keer met een aantal aanpassingen die volgden uit de eerdere adviezen van de HO's, en de punten die aan bod kwamen in de bespreking die we hadden over dit onderwerp. Hierbij volgt ons advies over het huurprijsbeleid.

Ten eerste stellen we het erg op prijs dat we in de gelegenheid zijn gesteld om extra informatie te verkrijgen. In november kregen we een uitgebreide en duidelijke presentatie over de financiën van DUWO, en een aantal voorbeeldberekeningen over de kosten van verschillende soorten woonruimten. Ook houdt de tweede adviesaanvraag rekening met een aantal zorgen die wij en andere HO's hebben geuit. Wij zijn blij te zien dat onze vragen en zorgen serieus worden genomen.

De aangepaste adviesaanvraag ziet er inhoudelijk goed uit, en we zijn het in grote lijnen eens met de beschreven voorstellen. We zijn tevreden met de belofte dat de extra inkomsten worden besteed aan verduurzaming en verbetering van DUWO's huidige bezit. Op deze manier komen de investeringen ten goede aan de student, doordat die in een beter huis woont en lagere energiekosten krijgt.

Ook lijkt het ons een goed idee dat de verandering in de verdeling van huurprijzen geleidelijk wordt ingevoerd. Zoals in ons eerdere advies al is aangegeven, gaan we in principe akkoord met de invoering van de percentages uit scenario 2, als beschreven in de eerste adviesaanvraag. Deze percentages zijn gebaseerd op cijfers van studentenpopulaties, en die berekening lijkt te kloppen. Desalniettemin vinden we het verstandig dat de verandering geleidelijk plaatsvindt, zodat er constant een vinger aan de pols wordt gehouden, en dat we zeker weten dat het woningaanbod goed aansluit op de behoeften van de studenten. Hierbij benadrukken we nogmaals dat we het belangrijk vinden dat ook mensen onder de 23 jaar voldoende slagingskans behouden bij het vinden van een woning. Het opnemen van deze

monitoring als vast agendapunt om te bespreken tijdens de BO's lijkt ons daarom een goed idee, in ieder geval totdat de percentages zich stabiliseren en iedereen tevreden is met de uitkomst. Wel hebben we nog vragen omtrent hoe deze monitoring precies zal plaatsvinden. Worden de Apollo cijfers gebruikt, of ook data uit andere bronnen? En zijn de cijfers recent genoeg en representatief voor de woningmarkt op dat moment? Vooral in deze tijden lijkt het ons dat de vraag naar woningen zeer volatiel is, met grote onzekerheid over het aantal internationale studenten.

Ten slotte zijn we blij dat wij op vestigingsniveau adviesrecht behouden over de indeling van woningen voor 23 plussers en minners. Dit is immers het niveau waarop de daadwerkelijke complexen worden gekozen en waar de keuzes ook impact hebben. Het is ons echter nog niet helemaal duidelijk wat de rol van de huurdersorganisaties precies wordt op vestigingsniveau. Hebben we alleen adviesrecht over de uiteindelijke plannen, of mogen we ook meedenken in het traject vooraf? Mogen we alleen meebeslissen over de verdeling van complexen en woningen in de twee categorieën, of mogen we ook meedenken hoe de extra bestedingsruimte wordt ingezet voor verduurzaming en verbetering van het bezit? Worden deze kaders afgesproken op landelijk niveau, zodat ze overal gelden, of moeten we hier per vestiging zelf afspraken over maken? Graag zouden we op deze vragen een antwoord ontvangen.

In beginsel zijn we tevreden met het voorstel in de adviesaanvraag. We hebben volledige informatie ontvangen over de verschillende aspecten die te maken hebben met dit onderwerp, en er wordt ons een kans geboden om betrokken te blijven bij de monitoring. Ook het scenario 2 zoals uitgewerkt in de eerste adviesaanvraag heeft onze goedkeuring. Echter, voordat we een positief advies kunnen uitbrengen, willen we graag antwoord horen op onze vragen omtrent de manier van monitoring, en de betrokkenheid van HO's op vestigingsniveau. Daarom geven wij vooralsnog een negatief advies. Als onze vragen naar tevredenheid zijn beantwoord, zal een positief advies volgen.

Met vriendelijke groet,

Kamiel Fokkink, Fred van der Vlist  
Namens het bestuur van Duwoners