

Ons kenmerk: 22.76125/bs/il
Uw kenmerk: uw kenmerk
Behandeld door: B. Roestenberg
Bijlage(n): -



Duwoners
info@duwoners.nl

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO
088 - 2353896
I DUWO.nl

Datum: 29 maart 2022

Onderwerp: Reactie advies huurverhoging per 1 juli 2022

Beste bestuur,

Hierbij geven wij onze reactie op het negatieve advies van Duwoners over de huurverhoging per 1 juli 2022.

Duwoners adviseert negatief op het voornemen van DUWO om een inflatievolgende huurverhoging van 2,3% per 1 juli 2022 door te voeren. Duwoners is van mening dat DUWO onvoldoende concreet onderbouwt waar de legitimering van deze percentuele huurverhoging op is gebaseerd.

DUWO herkent zich niet in de argumentatie voor dit negatieve advies.

Wij hebben de begroting en het werkplan voor 2022 voor de vestiging Amsterdam met Duwoners besproken op het vestigingsoverleg van 8 december 2021. Daar is aangegeven waarin geïnvesteerd wordt en dat het huurbeleid inflatievolgend zal zijn voor 2022.

De werkplannen voor alle vestigingen vormen samen het werkplan 2022 van DUWO. Dit is besproken op het bestuurlijk overleg en is aangeboden voor advies. Duwoners heeft daar een positief advies op gegeven.

Wij vinden het natuurlijk vervelend als het niettemin nog niet voldoende duidelijk is op welke wijze DUWO het geld besteedt en waarom DUWO een inflatievolgende huurverhoging toepast.

Nog even kort samengevat wat we het afgelopen jaar met de huurdersorganisaties hebben besproken en toegelicht (o.a. in de uitleg MJOB en de bestuurlijke overleggen) met betrekking tot inkomsten en uitgaven.

Huur is in principe de enige inkomstenbron van DUWO.

Met die huur bekostigen we o.a. het volgende:

- a. Beheerkosten, zoals niet-planmatig onderhoud, planmatig onderhoud, algemene kosten
- b. Rente en afbetaling van de leningenportefeuille
- c. Belastingen

De huurbevrozing voor 2021 is een maatregel geweest die onze operationele kasstroom in 2021 heeft geraakt.

Ook dit jaar zullen de kosten van personeel en bouw harder blijven stijgen dan de toegestane inflatievolgende huurverhoging, waardoor DUWO operationeel geraakt wordt.

Ook de geplande investeringen in nieuwbouw raken DUWO operationeel, de stijgende bouw- en personeelskosten zitten ook in onze nieuwbouwprojecten, onze renovatie- en verduurzamingsprojecten. De meeste investeringen die we (gaan) doen zijn dan ook niet rendabel, ook dit moet gedekt worden uit de operationele kasstroom.



DUWO vindt dat het de huurderorganisaties het afgelopen jaar voldoende heeft geïnformeerd; financiële gegevens, maar ook de nieuwbouw- en duurzaamheidsplannen, zijn gedeeld en toegelicht.

We hopen dan ook dat we met deze reactie duidelijk hebben gemaakt waarom DUWO het advies van Duwoners niet overneemt.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO

Barend Kuenen
Lid Raad van Bestuur