

Stichting DUWO  
t.a.v. de Raad van Bestuur  
Postbus 54  
2600 AB Delft  
16 maart 2022

Betreft: Advies huurverhoging per 1 juli 2022

Geacht bestuur van DUWO,

Op 2 februari jl. verzocht u Duwoners om advies omtrent het door u voorgenomen voorstel voor de huurverhoging per 1 juli 2022. Op 16 februari zond u een herziening waarmee u stelt de door de regering gestelde maximale huurverhoging van 2.3% te zullen respecteren.

### **Correspondentie**

Duwoners heeft op 14 februari nadere inhoudelijke vragen gesteld over het voornemen; met name om de toepassing van de maximale inflatie (2.3%) aan huurverhoging te onderbouwen. Op 25 februari kreeg Duwoners een reactie hieromtrent. DUWO heeft hierbij aangegeven voor een forse tweeledige investeringsopgave te staan; enerzijds om studentenwoningen bij te bouwen en anderzijds omtrent de duurzaamheidsopgave van het bestaand bezit. Naar aanleiding van deze reactie van DUWO heeft Duwoners op 1 maart wederom vragen gesteld; ditmaal om die investeringsopgave te specificeren met concrete cijfers om het voornemen van 2.3% huurverhoging te kunnen beoordelen.

### **Huurverhoging gebaseerd op inflatie**

DUWO benoemt in de brief met de adviesaanvraag het voornemen om de maximale inflatie van 2.3% aan huurverhoging per 1 juli 2022 te willen doorvoeren. Echter, ondanks de reactie vanuit DUWO d.d. 25 februari met de beschrijving van de tweeledige investeringsopgave, is er voor Duwoners nog steeds de vraag waarom het daadwerkelijke maximum zou moeten worden toegepast. Duwoners beseft dat het rechtmatig is om deze huurverhoging door te voeren. Deze is immers gebaseerd op een ministerieel besluit en tevens heeft DUWO er investeringsambities en -plannen op gebaseerd. Echter, Duwoners is wel van mening dat als iets rechtmatig is, het niet per definitie zou moeten. Het voornemen omtrent het daadwerkelijke maximum aan huurverhoging zou daarom door DUWO moeten kunnen worden onderbouwd. In uw reacties geeft u geen onderbouwing waarom het maximale ('het plafond') zou moeten worden gehanteerd.

### **Vragen van Duwoners**

Op basis van de toelichting omtrent de investeringsopgave heeft Duwoners vragen gesteld aan DUWO om dit te specificeren met concrete cijfers om het voornemen van 2.3% huurverhoging te kunnen beoordelen. Duwoners vraagt zich namelijk o.a. af wat het belang is van een hogere huurprijs voor huidige huurders met betrekking tot investeringen in nieuwbouw. Na consultatie met een andere majeure woningcorporatie neemt Duwoners het standpunt in dat het uiterst ongebruikelijk is om middels bestaande huren nieuwbouw te financieren. Er zijn in de sociale

huursector voor toegelaten instellingen meer toepasselijke en gebruikelijke mogelijkheden om nieuwbouw te financieren.

**Conclusie**

Concluderend adviseert Duwoners negatief over het voornemen om de huurverhoging van 2.3% per 1 juli 2022 door te voeren. Duwoners is van mening dat DUWO aan ons onvoldoende concreet onderbouwt waar de legitimering van deze percentuele huurverhoging op is gebaseerd.

Met vriendelijke groet,  
Namens het bestuur van Duwoners

Jim Niemeijer (Voorzitter)  
Dimitry Grootenboer (Bestuurslid Extern)