

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

Datum: Amsterdam 15 maart 2023
Betreft: Advies huurverhoging per 1 juli 2023

Geacht bestuur van DUWO,

Op 3 februari jl. verzocht u Duwoners om advies omtrent het door u voorgenomen voorstel voor de huurverhoging per 1 juli 2023 (hierna: het voorstel). Duwoners heeft op 1 maart jl. nadere vragen gesteld over het voorstel. Op basis het voorstel en de toelichting op de gestelde vragen schrijft Duwoners dit advies.

Huurverhoging gebaseerd op basis van de gemiddelde loonontwikkeling in 2022

Op grond van de overheidsregels is DUWO voornemens de contracturen voor alle zelfstandige en onzelfstandige eenheden per 1 juli 2023 te verhogen met 2,6%. Daarbij geeft DUWO aan dat het mogelijk is geweest om de huren voor onzelfstandige eenheden met 3,1% te laten stijgen, maar dat DUWO hier vanaf ziet.

Stijging onder wettelijk maximum

In jullie brief van 3 februari wordt aangegeven dat DUWO afziet van de maximale stijging van 3,1% van de contracturen, en in plaats daarvan 2,6% stijging doorvoert. Wij beschouwen dit als een positief gegeven, gelet op de stijgende kosten in het algemeen en de druk die dit oplevert voor huurders.

Onderbouwing

Op 1 maart heeft Duwoners nadere inhoudelijke vragen gesteld over het voornemen van DUWO om de huur met 2,6% te verhogen te onderbouwen, in het bijzonder hoe dit percentage tot stand is gekomen. Duwoners heeft op 8 maart reactie ontvangen, waarin DUWO aangeeft dat de huurverhoging noodzakelijk is omdat de kosten harder stijgen dan de opbrengsten waardoor er minder ruimte is voor nieuwbouw-, renovatie- en verduurzamingsprojecten. Specifiek geeft DUWO aan dat de inflatie in dezelfde periode ongeveer 10% bedraagt, terwijl de huren met 2,6% stijgen. Wij zouden graag een nadere inhoudelijke en cijfermatige onderbouwing zien van de hoeveelheid huurverhoging. Daarnaast vinden we dat druk op de productie (nieuwbouw) niet mag leiden tot extra huurlasten bij de huurders.

Eenmalige huurverlaging

Voor een deel van de huurders geldt de huurstijging van 2,6% niet en wordt de huur per 1 juli waarschijnlijk verlaagd naar € 575,03. Wij hebben op 1 maart de vraag gesteld hoe DUWO de inkomenstoets praktisch zal uitvoeren, en of dit geen

vertraging zal opleveren voor de uitvoering van de huurverlaging. In het antwoord van 8 maart geeft DUWO aan een aanvraag te sturen naar de belastingdienst, waarna ze antwoord zullen krijgen welke huurders in aanmerking komen. DUWO is van plan uiterlijk 1 juni alle huurders te informeren over de huurverlaging. We zijn positief over de voorgestelde werkwijze.

Conclusie

Concluderend adviseert Duwoners positief over het voornemen om de huurverhoging van 2.6% per 1 juli 2023 door te voeren. Hoewel een huurverhoging nooit welkom is, vinden wij het met name positief dat DUWO er voor heeft gekozen ook de huren van onzelfstandige woningen te verhogen met 2,6% in plaats van de toegestane 3,1%. Wel hadden we liever een meer uitgebreide inhoudelijke en cijfermatige onderbouwing gezien, en vinden we dat druk op de productie (nieuwbouw) niet tot extra huurlasten mag leiden.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Duwoners
Shovanah Biserta, secretaris
Mahunda Sinyangwe, voorzitter