



Amsterdam, 8 maart 2024

Geacht bestuur van DUWO,

Op 31 januari jl. verzocht u Duwoners om advies omtrent het door u voorgenomen voorstel voor de huurverhoging per 1 juli 2024. Op basis van het voorstel, de toelichting en de door DUWO ingestemde Nationale en Amsterdamse prestatieafspraken schrijft Duwoners dit advies.

### **Onderbouwing**

Vorig jaar heeft Duwoners u nadere toelichting gevraagd over de totstandkoming van het percentage van de door u voorgestelde huurverhoging per 1 juli 2023. We hechten er immers veel waarde aan om de cijfermatige onderbouwing te zien van de door u voorgestelde huurverhoging. Dit jaar missen we wederom de berekening en de cijfers achter de door u voorgestelde verhoging. Duwoners verzoekt DUWO om volgend jaar deze direct bij te voegen. Zonder deze berekeningen zien wij niet hoe we inhoudelijk goedkeuring kunnen geven op de door u voorgestelde verhoging.

We zijn teleurgesteld dat DUWO zonder nadere onderbouwing toch heeft gekozen om zo'n hoge verhoging toe te willen passen. De Overlegwet stelt nadrukkelijk dat de verhoging een onderhandeling dient te zijn tussen huurders en verhuurders. Bij een dergelijke onderhandeling hoort het gelijkwaardig uitwisselen van informatie. De enige redenatie die wij op dit moment kunnen volgen is de inflatie die noodzaak is om prijzen te verhogen. De inflatie bedraagt 3,2%. Het is voor ons niet duidelijk waarom toch de keuze is gemaakt om 5,3% door te willen voeren.

**Zonder onderbouwing kan Duwoners niet positief adviseren op een hogere huurverhoging dan 3,2%.**

### **Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH)**

Duwoners adviseert negatief over de toepassing van IAH. Onze argumentatie hierin is tweeledig opgebouwd. We zien dat zowel de Nationale Prestatieafspraken als de Amsterdamse prestatieafspraken van toepassing zijn op de IAH. Beide sets afspraken worden niet nagekomen door DUWO bij de huidige toepassing van de IAH.

#### *Nationale Prestatieafspraken*

Duwoners roept op om de lijn van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) over de inkomensafhankelijke huurverhoging te volgen. De NPA stellen dat de IAH ingezet kan worden om doorstroming te bevorderen. Duwoners is echter bang dat de IAH inzetten een negatief effect heeft op de doorstroming. De groep huurders die DUWO treft met de IAH zijn de net afgestudeerden die druk op zoek zijn naar een woning: Wij kennen onze achterban en weten dat deze groep juist graag hun studentenhuus wil verlaten. Zij zijn op zoek naar hun eerste echte woning om hun werkende leven op te kunnen bouwen en te settelen. Dat lukt echter simpelweg niet door de gigantische druk op de Amsterdamse woningmarkt en ver daarbuiten. Om te kunnen verhuizen moeten huurders een klein stukje eigen vermogen opbouwen: voor hun eerste woning, koop óf huur, zullen ze een stukje eigen vermogen mee moeten brengen. De IAH toepassen zorgt dat dit opbouwen niet realistisch is, zeker met het oog op de studieschuld die de studenten reeds opgebouwd hebben. Wij zijn overtuigd dat de IAH toepassen geen positief effect heeft op de doorstroming binnen de woningen van DUWO.

### *Amsterdamse Prestatieafspraken*

Daarnaast is in de Amsterdamse prestatieafspraken van 2024 nadrukkelijk afgesproken dat corporaties de IAH enkel in mogen zetten wanneer zij deze ten goeden laten komen aan investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. Corporaties dienen verantwoording af te leggen hoe zij deze investeringen gaan inzetten. Zoals hiervoor al genoemd zien wij geen onderbouwing voor de huurverhoging en ontbreekt ook deze verantwoording voor de IAH. Op basis van de afspraken die ook door DUWO gesloten zijn, voldoet DUWO niet aan de eisen om de IAH toe te mogen passen. Indien DUWO niet afziet van de IAH schuwt Duwoners niet om de prestatieafspraken op formele wijze toch te laten handhaven.

### **Advies**

Opsommend adviseert Duwoners negatief op de voorgenomen verhoging en de toepassing van de IAH. Duwoners ziet geen onderbouwing om 5.3 % toe te passen en mist eveneens de verantwoording van de IAH. DUWO komt hiermee de gesloten prestatieafspraken niet na. Duwoners kan wel akkoord gaan met een verhoging van 3.2%

Namens het bestuur van Duwoners,

Ilias Bentoumya  
Voorzitter