

Ons kenmerk: 20.73424 BS/EV
Uw kenmerk: -
Behandeld door: J. Sneek
Bijlage(n): 1



Huurdersvereniging BRES

Per mail:

info@huurdersverenigingbres.nl

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO

088 - 2353896

I DUWO.nl

Datum: 9 maart 2020
Onderwerp: Reactie advies huurverhoging 2020

Beste bestuursleden,

DUWO heeft jullie advies omtrent de huurverhoging 2020 ontvangen, waarvoor veel dank. Ik zal hieronder ingaan op jullie vragen en opmerkingen.

Huurprijsverhoging boven inflatie

Jullie hebben gevraagd om meer informatie over de woningen waar een huurverhoging boven 2,6% toegepast zal worden. Het gaat in de prognose om in totaal 153 zelfstandige woningen, waarvan de huurders van 45 woningen volledige compensatie van de huurverhoging door huurtoeslag krijgen. Bij de overige 108 woningen wordt de huurverhoging gedeeltelijk gecompenseerd door huurtoeslag, voor zover de huurders daarvoor in aanmerking komen.

De maximale huurprijsverhoging van 5,1% wordt in de prognose bij 103 woningen toegepast, waarvan er 91 in eigendom van DUWO zijn en 12 bij andere vastgoedeigenaren.

De gemiddelde huurprijsstijging

Jullie geven aan dat de gemiddelde huurprijsstijging wordt vertekend doordat de Accommodate-woningen zonder jaarlijkse huurverhoging zijn opgenomen in de prognose.

De tabellen die met onze adviesaanvraag zijn meegestuurd, sluiten aan op de nieuwe berekening van de huursomstijging zoals de Woningwet die voorschrijft. Daarin wordt alleen de huuraanpassing per 1 juli voor lopende contracten (van zelfstandige woningen) meegeteld. Hierdoor is het cijfer met de gemiddelde huurprijsstijging inderdaad niet direct vergelijkbaar met de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019. De tabel in de bijlage laat de Accommodate woningen buiten beschouwing, zodat die vergelijking wel mogelijk is.

Bij onzelfstandige woningen in de vestiging Leiden bedraagt de gemiddelde huurverhoging in 2020 2,62%, dat is 0,02% boven inflatie. In 2019 lag de gemiddelde huurverhoging met 1,72% nog 0,12% boven inflatie. De gemiddelde huurverhoging bij zelfstandige woningen in de vestiging Leiden in 2020 (2,72%) ligt 0,12% boven inflatie. In 2019 lag dit gemiddelde op 0,27% boven inflatie (gemiddelde huurverhoging 1,87%).

Conclusie

Ik ga ervan uit dat we met deze reactie antwoord hebben gegeven op de openstaande vragen. Uiteraard kunnen we het onderwerp bespreken tijdens het Bestuurlijk Overleg van 18 maart a.s. of in een overleg met de vestiging.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO

Barend Kuenen
bestuurder