

Huurdersvereniging BRES
Hooigracht 12
2312 KS Leiden

Stichting DUWO
t.a.v. dhr. B. Kuenen
Professor Schermerhornstraat 4
2628PZ Delft

Leiden, 27 februari 2020

Betreft: Gevraagd advies huurprijsverhoging 2020

Geachte heer Kuenen, beste Barend,

Enkele weken geleden ontving BRES een adviesaanvraag aangaande de voorgenomen huurprijsverhoging 2020. Middels deze brief brengen wij het gevraagde advies uit.

BRES staat achter de ambitie van DUWO om geen huurverhogingen toe te passen die boven de inflatie liggen en we constateren dat bij het grootste deel van de woningvoorraad in Leiden sprake is van een te rechtvaardigen huurprijsverhoging van 2,6%; dat beschouwen we als positief. Als de huurprijs verhoogd wordt met een hoger percentage, wordt dat grotendeels of volledig gecompenseerd door een hogere huurtoeslag. We vragen ons echter wel af hoe die verhoudingen precies liggen: welk deel van de huurders in die categorie wordt volledig gecompenseerd en welk deel slechts gedeeltelijk? Ook zijn we benieuwd naar het percentage woningen dat in bezit is van andere vastgoedeigenaren, maar door DUWO namens hen wordt verhuurd. Welk deel van de zelfstandige woningen in Leiden die te maken krijgen met de maximale huurprijsverhoging van 5,1%, is in handen van een andere vastgoedeigenaar?

Wat ons daarnaast opvalt, is dat de gemiddelde huurprijsstijging zoals DUWO die berekent een enigszins vertekend beeld geeft. Er is bij Accommodate-woningen weliswaar geen sprake van een jaarlijkse huurverhoging, maar er wordt -veronderstellen we- ongetwijfeld wel gebruikgemaakt van de wettelijke mogelijkheid om per mutatie de huurprijs aan te passen. Op die manier wordt er geen compleet en eerlijk beeld geschetst van de reële huurprijsverhogingen en dat betreuren we. We adviseren DUWO om de Accommodate-woningen -evenals in 2019- volgende keer niet mee te nemen in de berekening van de gemiddelde huurprijsverhoging. We verzoeken u om een nieuwe prognose van de huurverhoging per 1 juli 2020 te presenteren, waarbij de Accommodate-woningen niet worden meegenomen.

Onder voorwaarde dat we antwoord krijgen op de resterende vragen en een nieuwe prognose ontvangen over de verwachte huurprijsverhoging, kunnen we positief adviseren.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van Huurdersvereniging Bres



Arnaud van Haaster
Voorzitter