

Vereniging Bewoners Uilenstede
Uilenstede 346A
1183DB Amstelveen

Stichting DUWO
t.a.v. Dhr. B. Kuenen
Prof. Schermerhornstraat 4
2628PZ Delft



Amstelveen, 20 februari 2020

Betreft: Gevraagd advies huurprijsverhoging 2020

Geachte heer Kuenen, beste Barend,

Op 10 januari jongstleden ontvingen wij de adviesaanvraag omtrent de voorgenomen huurprijsstijging 2020. Middels deze brief brengen wij ons advies uit met betrekking tot de woningen die binnen ons werkgebied liggen: de complexen aan Uilenstede te Amstelveen. Allereerst willen wij mededelen dat wij positief tegenover het voornemen van DUWO staan om terughoudend te zijn met het toepassen van een huurverhoging hoger dan de inflatie.

Maximale huurprijsverhoging 2020

De maximale huurprijsverhogingen voor 2020 zijn als volgt:

Inkomen tot €43.574:

Zelfstandige woningen: 2,6% inflatie + 2,5 procentpunt = 5,1%

Onzelfstandige woningen: 2,6% inflatie + 1,5 procentpunt = 4,1%

Inkomen boven €43.574:

Zelfstandige woningen: 2,6% inflatie + 4,0 procentpunt = 6,6%

Onzelfstandige woningen: 2,6% inflatie + 1,5 procentpunt = 4,1%

Daarnaast is onderdeel van de lokale prestatieafspraken dat er een extra huurprijsverhoging van maximaal 1% mogelijk is, mits dit ten behoeve is voor lokale investeringsopgave. Indien deze mogelijkheid wordt gebruikt, verzoeken wij DUWO om verantwoording af te leggen in welke projecten op Uilenstede deze "+1%" wordt geïnvesteerd.

De vestiging Amsterdam: Amsterdam en Amstelveen

Op 17 januari 2020 hebben wij de teamleider verhuur van DUWO Amsterdam verzocht om de genoemde voorgenomen huurprijsverhogingen voor vestiging Amsterdam, die in de adviesaanvraag staan, te specificeren naar de voorgenomen huurprijsstijgingen voor Uilenstede, zodat wij kunnen adviseren over ons eigen werkveld. Het antwoord dat wij hebben ontvangen is dat het proces van inventariseren van de exacte huurprijsverhogingen nog niet is begonnen. Tegelijkertijd wordt wél aangegeven dat de huurstijging in principe de inflatie volgt, waarbij een uitzondering is het corrigeren van de huurprijzen die ver onder de huurprijs liggen als diezelfde woning opnieuw verhuurd wordt. Wij adviseren voorlopig positief over de huurprijsverhoging, op voorwaarde dat dit reeds beschreven beleid wordt toegepast. Wij verzoeken u om, op het moment dat de specifieke gegevens over Uilenstede

bekend zijn, deze naar de VBU te versturen. Pas dan kunnen wij definitief adviseren over de concrete voornemens om de huurprijzen te verhogen op Uilenstede.

Accommodate contracten en de gemiddelde huurprijsstijging

Daarnaast willen wij een opmerking plaatsen bij de gemiddelde huurprijsverhoging die in de bijlage van de adviesaanvraag huurprijsverhoging 2020 te vinden is. In deze gemiddelde verhoging worden de accommodate woningen meegenomen, hoewel deze prijzen niet tussentijds worden verhoogd. Het moment om een huurprijsverhoging toe te passen bij accommodate contracten is bij mutatie van de huurder. Deze contracten zijn immers van tijdelijke aard (maximaal een jaar). Door deze 0%-stijging wel mee te nemen in het gemiddelde, wordt dit gemiddelde kunstmatig en onterecht verlaagd. Op grond van onze berekeningen zou de gemiddelde huurstijging voor vestiging Amsterdam 2,72% in plaats van 2,09% moeten zijn voor zelfstandige woningen, en niet 2,73% in plaats van 2,10% voor onzelfstandige woningen. Voor zowel de zelfstandige als de onzelfstandige woningen komt daarmee de feitelijke gemiddelde huurprijsverhoging in juli 2020 boven de inflatie van 2,6%.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van de Vereniging Bewoners Uilenstede

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joeri Makkink', written over a horizontal line.

Joeri Makkink
Voorzitter Vereniging Bewoners Uilenstede