

Ons kenmerk: 20.73167 BS/EV
Uw kenmerk: -
Behandeld door: J. Sneek
Bijlage(n): -



Aan de besturen van
BRES
Duwoners
De Eerste Kamer
VBU
WijWonen

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO
088 - 2353896
I DUWO.nl

Datum: 10 januari 2020
Onderwerp: Huurverhoging 2020

Geacht bestuur,

Eind 2019 heeft de minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de percentages bekend gemaakt waarmee de huren in 2020 maximaal verhoogd mogen worden. Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 43.574 is dit 5,1% bij zelfstandige woningen en 4,1% bij onzelfstandige woningen, voor huishoudens met een inkomen boven € 43.574 is dit 6,6% bij zelfstandige woningen en 4,1% bij onzelfstandige woningen.

De afgelopen jaren werd het totaal aan huurstijgingen bij een woningcorporatie – de huursom – elk jaar begrensd tot inflatie plus 1% (dit jaar zou de huursomstijging dus maximaal 3,6% mogen bedragen). Naar aanleiding van het Sociaal huurakkoord dat Aedes en de Woonbond eind 2018 zijn overeengekomen, is echter nieuwe wetgeving opgesteld waarover alleen nog door de Eerste Kamer (der Staten Generaal) besloten moet worden. Iedereen gaat ervan uit dat dit op korte termijn zal gebeuren, waardoor de wet al van toepassing zal zijn in 2020.

De wijziging van de Woningwet m.b.t. de maximale huursomstijging behelst met name:

- De huursomstijging van de voorraad zelfstandige woningen mag maximaal inflatie bedragen, tenzij in lokale prestatieafspraken is vastgelegd dat de huursom met een hoger percentage (tot maximaal inflatie + 1%) mag stijgen ten behoeve van de lokale investeringsopgave
- Harmonisatie telt niet meer mee bij het berekenen van de huursomstijging

Vooruitlopend op de aangekondigde wetswijziging is in de meeste lokale prestatieafspraken afgesproken dat een huursomstijging met méér dan inflatie mogelijk is.

In lokale prestatieafspraken is tevens vastgelegd dat in 2020 wordt onderzocht of de stijgende kosten gedekt kunnen worden door beprijzing van dienstverlening en/of een herziening van het huurprijsbeleid van DUWO. Het geactualiseerde huurprijsbeleid zal echter nog niet van toepassing zijn op de parameters voor de huurverhoging per 1 juli 2020.

Uitgangspunt voor de huurverhoging per 1 juli 2020 is het beleidsvoornemen uit het werkplan voor 2020 om een inflatievolgend huurbeleid toe te passen. Daarbij is een maximale stijging van de huursom met inflatie (lokaal inflatie + 1,0%) randvoorwaarde. DUWO kiest ervoor om in 2020, net als in de afgelopen jaren, een huurverhoging boven inflatie met terughoudendheid toe te passen, namelijk alleen waar de huur van een bepaalde woning lager is dan bij vergelijkbare woningen in hetzelfde complex. Daarnaast geven we de vastgoedeigenaren van de woningen die wij voor hen verhuren het advies een gelijk huurverhogingsbeleid te voeren, maar we kunnen dat niet dwingend opleggen.

Dit betekent dat DUWO per 1 juli a.s. de huren voor het grootste deel van de woningen met 2,6%, de inflatie in 2019, zal verhogen. Voor een klein deel van de woningen die binnen bovengenoemd kader vallen zal de huur worden verhoogd met een percentage tussen 2,6% en 4,1% (bij onzelfstandige woningen) cq. tussen 2,6% en 5,1% (bij zelfstandige woningen). Daarbij gaat het veelal om een verhoging waarmee de huur weer op de aftoppingsgrens voor huurtoeslag wordt gebracht, waardoor de huurverhoging geheel of grotendeels wordt gecompenseerd door extra huurtoeslag. De meeste contracten met Accommodate-huurders bevatten de bepaling dat voor de duur van het contract geen huurverhoging wordt doorgevoerd. Deze huurders krijgen daarom geen huurverhoging.

CC: Ryan
Annelie
Frans Jos
Marcel



In de bijlage zijn tabellen opgenomen met een prognose van de huurverhoging per 1 juli 2020 per vestiging voor onzelfstandige resp. zelfstandige woningen.

De huurdersorganisaties hebben adviesrecht op het huurverhogingsbeleid van DUWO tot 21 februari a.s. Wij zijn graag bereid om, bijvoorbeeld in een overleg met u op vestigingsniveau, nadere toelichting te geven op ons voornemen.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO



Barend Kuenen
Bestuurder

Bijlage
Prognose huurverhoging 1 juli 2020

Onzelfstandig	% woningen 0% (Accommodate)	% woningen 2,6%	% woningen >2,6% en <2,7%	% woningen >2,7% en <4,1%	% woningen 4,1%	gemiddelde huurverhoging
Delft*	22%	29%	40%	6%	3%	2,15%
Den Haag	57%	41%	0%	0%	1%	1,15%
Leiden	5%	94%	0%	0%	1%	2,50%
Amsterdam	23%	70%	0%	1%	6%	2,10%
Midden-Nederland	0%	95%	0%	0%	5%	2,67%
Totaal onzelfstandig	20%	61%	13%	2%	3%	2,15%

Zelfstandig	% woningen 0% (Accommodate)	% woningen 2,6%	% woningen >2,6% en <2,7%	% woningen >2,7% en <5,1%	% woningen 5,1%	gemiddelde huurverhoging
Delft*	29%	35%	12%	17%	6%	2,16%
Den Haag	38%	53%	1%	2%	7%	1,83%
Leiden	17%	78%	0%	1%	3%	2,25%
Amsterdam	23%	72%	0%	1%	3%	2,09%
Midden-Nederland	8%	64%	0%	1%	26%	3,06%
Totaal zelfstandig	25%	62%	3%	5%	5%	2,14%

* Delft exclusief de woningen waar Vulcanus als huurdersorganisatie optreedt