

Ons kenmerk: 20.73422 BS/EV
Uw kenmerk: -
Behandeld door: J. Sneek
Bijlage(n): 1



Vereniging Bewoners Uilenstede
Per mail:
info@vbu.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, die ertoe hebben geleid dat jullie nog geen definitief advies hebben gegeven.

Maximale huurprijsverhoging 2020

Jullie geven aan dat onderdeel van de lokale prestatieafspraken in Amstelveen is dat er een extra huurprijsverhoging van maximaal 1% mogelijk is, mits dit ten behoeve is voor de lokale investeringsopgave.

De 1% boven inflatie waaraan jullie refereren heeft betrekking op de huursomstijging in 2020. 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. Dat leidt voor de vestiging Amsterdam tot een verwachte huursomstijging dit jaar van 2,09%. Gespecificeerd voor Amstelveen is de verwachte huursomstijging 2,45%. Dit is hoger dan het gemiddelde van de vestiging omdat er relatief weinig zelfstandige Accommodate woningen op Uilenstede zijn (hieronder kom ik terug op de gemiddelde huurprijsstijging exclusief Accommodate).

De verwachte huursomstijging in Amstelveen is met 2,45% lager dan inflatie, dus we gaan ervan uit dat we dit jaar geen gebruik hoeven te maken van de afgesproken mogelijkheid de ruimte van 1% boven inflatie te benutten. Dit laat overigens onverlet dat we de komende jaren wel degelijk investeringsopgaven in Amstelveen hebben.

De vestiging Amsterdam: Amsterdam en Amstelveen

Het is uiteraard nog niet mogelijk om op dit moment de exacte huurprijsverhogingen te leveren. We kunnen wel de voorgenomen huurprijsstijgingen voor Uilenstede leveren, zie de tabel in de bijlage waarin nu onderscheid is gemaakt tussen de verwachte huurverhoging in Amstelveen en de andere gemeenten binnen de vestiging Amsterdam.

Accommodate contracten en de gemiddelde huurprijsstijging

In de tabel bij de adviesaanvraag zijn de Accommodate woningen meegewogen in de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020. Zoals eerder beschreven, heeft dit te maken met de nieuwe berekening van de huursomstijging. 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 Amsterdam bedraagt de gemiddelde huurverhoging in 2020 2,73%, dat is 0,13% boven inflatie. In 2019 lag de gemiddelde huurverhoging met 1,76% nog 0,16% boven inflatie.

De gemiddelde huurverhoging bij zelfstandige woningen in de vestiging Amsterdam 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. Aangezien het beeld nu past in het bestaande huurverhogingsbeleid, ga ik ervan uit dat jullie een definitief advies over de huurverhoging van 2020 kunnen geven. Gezien de voorbereidingstijd van de huurverhoging verzoek ik jullie ons hierover binnen 2 weken na verzending van deze brief te berichten. 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