Vereniging Bewoners Uilenstede
Uilenstede 346A
1183DB Amstelveen
Stichting DUWO

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

Amstelveen, 25 maart 2020

Betreft: Gevraagd advies huurprijsverhoging 2020, tweede versie

Geachte heer Kuenen, beste Barend,

Op 10 januari jongstleden ontvingen wij de adviesaanvraag omtrent de voorgenomen huurverhoging 2020. Op 20 februari hebben wij daarop gereageerd met een advies. Echter, het was toen niet mogelijk om een definitief advies te geven omdat gegevens omtrent de huurverhoging in Amstelveen niet aan ons verstrekt waren. Op 11 maart 2020 ontvingen wij van DUWO een reactie op dit advies, waarbij wel specifieke gegevens voor Amstelveen verstrekt werden. Dit bood ons de mogelijkheid om een hernieuwd advies uit te brengen. Als reactie op dit advies heeft de VBU enkele aanvullende vragen gesteld, deze zijn beantwoord door DUWO op 21 maart. Middels deze brief brengen wij ons definitieve advies omtrent de huurprijsverhoging uit, dit advies heeft betrekking tot de woningen die binnen ons werkgebied liggen: de complexen aan Uilenstede te Amstelveen.

Specificatie van de verplichte lokale investeringen
Zoals is vastgelegd in de lokale prestatieafspraken, is DUWO verplicht om een huursomstijging die boven de inflatie komt ten behoeve te laten komen van lokale investeringen. DUWO geeft in haar reactie op ons advies aan dat de gemiddelde huurverhoging voor zelfstandige woningen op Uilenstede minder is dan de inflatie, namelijk 2,45%. Ter aanvulling daarop geeft zij aan dat dit niet wegneemt dat DUWO wel investeringsopgave heeft op Uilenstede, maar specificeert deze niet.

De VBU is het niet eens met de wijze waarop DUWO de gemiddelde huurverhoging voor Amstelveen berekend. Het klopt dat volgens de wetgeving alleen zelfstandige woningen meegenomen dienen te worden in de berekening van de gemiddelde huurverhoging. Echter neemt DUWO ook woningen mee waarvan de huren worden geharmoniseerd in 2020. Dit zijn de zogenoemde accommodate woningen. Volgens nieuwe wetgeving is het niet toegestaan om deze woningen mee te nemen in de berekening. DUWO doet dit wel en houdt de huursomstijging hiermee kunstmatig laag.

Na aanvullende vragen vanuit de VBU betreffende het meenemen van de accommodate woningen, heeft DUWO aangegeven dat de huren hiervan inderdaad worden geharmoniseerd vanwege mutatie. DUWO geeft daarbij ter aanvulling aan bij hoogstwaarschijnlijk nog meer woningen mutatie plaatsvindt en dat daarom de feitelijke huursomstijging tot en met het einde van het jaar ongewis blijft. De VBU begrijpt dit gegeven, maar het verschil is dat het voor accommodate woningen zeker is dat er mutatie plaatsvindt en bij overige zelfstandige woningen niet.

De VBU adviseert om met de informatie te werken die op dit moment bekend is, dus alleen de accommodate woningen buiten beschouwing te laten. Dit brengt de gemiddelde huurverhoging voor zelfstandige woningen op 2,99%, dat is 0,33% boven de inflatie. De VBU vraagt DUWO wederom om opheldering ten behoeve van welke lokale investeringsopgave deze extra inkomsten bovenop de inflatie gebruikt worden en hoopt dat DUWO kan bevestigen dat zij in volgende jaren de accommodate woningen buiten beschouwing laat.

Huurprijsverhogingen en de aftoppingsgrenzen
In haar initiële adviesaanvraag van 10 januari benoemde DUWO dat het alleen de huren verhoogd met een percentage boven de inflatie als deze prijzen ongelijk zijn met vergelijkbare woningen in hetzelfde complex, hierbij werd de toezegging gedaan dat de nieuwe huurprijzen niet boven de lage aftoppingsgrens zouden komen. De VBU vroeg DUWO vervolgens om te specificeren om welke woningen dit gaat, hieruit bleek dat 15% van de zelfstandige woningen op Uilenstede met de maximaal toelaatbare verhoging van 5,1% verhoogd worden. Het zou hierbij gaan om tweekamerappartementen en woningen waarin de huurder al voor 2016 is ingetrokken. Deze woningen blijven hoe dan ook onder de lage aftoppingsgrens van €619,00.

De VBU heeft begrip voor het beleid om de huren van verschillende woningen met elkaar gelijk te trekken, maar maakt zich met name zorgen over één punt. Namelijk, als huren worden verhoogd van woningen die voorheen onder de kwaliteitskortingsgrens lagen en nu worden verhoogd tot boven die grens, dan kan het mogelijk een sterk nadelige impact hebben op de bewoners van die woningen. Mocht de bewoner van zo een woning namelijk jonger zijn dan 23 jaar dan heeft hij/zij geen recht op huurtoeslag over het deel dat boven de kwaliteitskortingsgrens uitkomt, terwijl deze groep juist minder inkomen heeft dan de groep van 23 jaar en ouder. Een verhoging van 5,1% komt voor een woning dat op de kwaliteitskortingsgrens al uit op een huurverhoging van €20 per maand. De VBU adviseert DUWO om woningen die nu onder de kwaliteitskortingsgrens vallen niet tot boven deze grens te verhogen.

Kortom, de VBU staat positief tegenover de voorgenomen huurprijsverhoging op Uilenstede, mits DUWO zich houdt aan vier voorwaarden.

1. DUWO specificeert ten behoeve van welke lokale investeringsopgave de 0,33% boven de inflatie ten goede komt

2. DUWO laat in volgende jaren de accommodate woningen buiten de huursomstijging
3. DUWO verhoogt alleen de huren van tweekamerappartementen of van woningen met huurders die contracten hebben van voor 2016
4. In geen enkel geval worden huren die nu onder de kwaliteitskortingsgrens liggen verhoogd tot boven deze kwaliteitskortingsgrens.

Tot slot, de VBU doet een oproep aan DUWO om in het vervolg ruimhartiger te zijn bij het verstrekken van informatie zodat de VBU sneller tot een advies kan komen.

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

Emiel Wegman
Voorzitter Vereniging Bewoners Uilenstede