

Ons kenmerk: 22.75976/bs/il  
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: 2 februari 2022  
Onderwerp: Huurverhoging 2022

Geacht bestuur,

Zoals elk jaar vragen wij u rond deze tijd om advies over de huurverhoging per 1 juli. Op dit moment is er nog geen volledige duidelijkheid over de exacte regels van de overheid. Gezien de adviestermin en de tijd die vervolgens nodig is om de huurverhoging te implementeren, sturen wij u toch op dit moment de adviesaanvraag. Deze is met een slag om de arm, voor het geval de regels afwijken van de verwachting. Mocht dat het geval zijn dan zullen wij u natuurlijk hierover (en over het eventuele effect op de adviesaanvraag) onmiddellijk informeren.

Het is nog niet bekend met welk percentage de huren vanaf 1 juli 2022 verhoogd mogen worden. Minister de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in zijn eerste overleg met de Tweede Kamer op 27 januari aangegeven dit binnenkort bekend te maken. Al eerder is wel vastgesteld dat de huursom in 2022 maximaal met inflatie mag toenemen, 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. Het inflatiepercentage is vastgesteld op 2,3%. Op grond hiervan is de verwachting is dat de maximaal toegestane huurverhoging voor individuele huurders 3,3% zal zijn.

Uitgangspunt voor de huurverhoging bij DUWO per 1 juli 2022 is het beleidsvoornemen uit het werkplan voor 2022 om een inflatievolgend huurbeleid toe te passen, plus maximaal 1% door het inlopen van prijsverschillen tussen kwalitatief gelijke woningen. In de meeste lokale prestatieafspraken is afgesproken dat een huursomstijging met maximaal 1% boven inflatie mogelijk is.

Bijzonderheid ten opzichte van andere jaren is dat er in 2021 geen huurverhoging heeft plaatsgevonden, vanwege de huurbevrozing die door de toenmalige minister is ingesteld. Deze maatregel loopt op 1 juli a.s. af. Doordat de contracthuren vorig jaar niet zijn gestegen, zou de mogelijkheid bestaan de 1% ruimte boven inflatie te gebruiken om een deel van de 'gemiste' huurverhoging in te lopen. DUWO kiest er uitdrukkelijk voor om dit niet te doen. De hoofdregel is dat de huur met 2,3% wordt verhoogd. Bij huurders met een contracthuur die (veel) lager is dan de huur die nieuwe huurders betalen voor een vergelijkbare (on)zelfstandige woning wordt een huurverhoging tot het maximum van 3,3% toegepast, maar de gemiste huurverhoging 2021 (1,4%) wordt hierbij buiten beschouwing gelaten. DUWO past, gezien de samenstelling van de doelgroep, geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

Dit jaar gelden enkele uitzonderingen, voortvloeiend uit nieuwe overheidsregels of het huurbeleid van DUWO:

- Bij zelfstandige woningen met een contracthuur onder de € 300 bestaat de nieuwe mogelijkheid de huur met € 25 te verhogen. DUWO wil hiervan bij 66 zelfstandige woningen gebruik maken, wat kan leiden tot een huurverhoging van maximaal 15,44% (huidige contracthuur van € 161,90 bij een maximale huurgrens van € 582,90). Het gaat hierbij om uitzonderlijke gevallen van huurders die al vele jaren een zeer lage huur betalen.
- Voor de (in totaal 1.575) woningen die in overleg met de huurdersorganisaties zijn geselecteerd voor het nieuwe huurprijsbeleid is afgesproken dat dit niet van invloed is op de huurverhoging bij zittende huurders. Die krijgen altijd een huurverhoging met inflatie (dit jaar dus 2,3%).

- Bij de University Housing contracten waar contractueel geen huurverhoging mogelijk is, vindt de huurverhoging bij mutatie plaats.

Hieronder zijn tabellen opgenomen met een prognose van de huurverhoging per 1 juli 2022 per vestiging voor onzelfstandige resp. zelfstandige woningen, conform bovengenoemde uitgangspunten. De University Housing-huurders zijn buiten beschouwing gelaten.

### Prognose huurverhoging 1 juli 2022

Onzelfstandig	% woningen ≤2,3%	% woningen >2,3% en ≤3,3%	% woningen >3,3%	gemiddelde huurverhoging
Delft	79,8%	20,2%	0%	2,35%
Den Haag	97,9%	2,1%	0%	2,32%
Leiden	70,1%	29,9%	0%	2,36%
Amsterdam	96,5%	3,5%	0%	2,33%
-waarvan Amstelveen	98,4%	1,6%	0%	2,32%
-exclusief Amstelveen	93,8%	6,2%	0%	2,36%
Midden-Nederland	97,0%	3,0%	0%	2,33%
<b>Totaal onzelfstandig</b>	<b>82,6%</b>	<b>17,4%</b>	<b>0%</b>	<b>2,35%</b>

Gemiddelde huurstijging onzelfstandig 2019: 1,72% = 0,12% boven inflatie

Gemiddelde huurstijging onzelfstandig 2020: 2,68% = 0,08% boven inflatie

Gemiddelde huurstijging onzelfstandig 2021: 1,50% = 0,10% boven inflatie (niet uitgevoerd)

Gemiddelde huurstijging onzelfstandig 2022: 2,35% = 0,05% boven inflatie

Zelfstandig	% woningen ≤2,3%	% woningen >2,3% en ≤3,3%	% woningen >3,3%	gemiddelde huurverhoging
Delft*	83,4%	15,4%	1,3%	2,49%
Den Haag	93,7%	6,1%	0,2%	2,37%
Leiden	95,4%	4,5%	0,0%	2,34%
Amsterdam	96,7%	3,0%	0,3%	2,35%
-waarvan Amstelveen	85,9%	13,6%	0,4%	2,41%
-exclusief Amstelveen	98,4%	1,3%	0,3%	2,33%
Midden-Nederland	95,6%	2,6%	1,8%	2,51%
<b>Totaal zelfstandig</b>	<b>93,9%</b>	<b>5,7%</b>	<b>0,5%</b>	<b>2,38%</b>

\* Delft exclusief de woningen waar Vulcanus als huurdersorganisatie optrad

Gemiddelde huurstijging zelfstandig 2019: 2,01% = 0,41% boven inflatie

Gemiddelde huurstijging zelfstandig 2020: 2,82% = 0,22% boven inflatie

Gemiddelde huurstijging zelfstandig 2021: 1,81% = 0,41% boven inflatie (niet uitgevoerd)

Gemiddelde huurstijging zelfstandig 2022: 2,38% = 0,08% boven inflatie



De huurdersorganisaties hebben adviesrecht op het huurverhogingsbeleid van DUWO tot 16 maart 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