



Huurdersvereniging “De Haven”

Secr. Waterlelie 45, 8043 NZ Zwolle

Tel. 06-28179711

huurdersdehaven@gmail.com

MVGM Woningmanagement  
H. Dijk  
Senior Accountmanager Wonen  
Postbus 300  
9700 AH Groningen

Datum 27 januari 2019

Betreft: Advies inzake mogelijke Huuraanpassingen 2019

Op 14 januari 2019 ontving de Huurdersvereniging De Haven op grond van de wet van U de adviesaanvraag inzake Advies huurprijswijziging woningen 2019 van het bezit van Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund (verder te noemen: Bouwinvest), appartementencomplex genaamd: De Haven te Zwolle.

Wij geven U het volgende huuradvies ten behoeve van **Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund, verder te noemen: Bouwinvest.**

**Voor de goede orde wijzen wij U hier reeds op het volgende:  
Er is inmiddels met het platform Bouwinvest (waarvan deze huurdersvereniging lid is) afgesproken dat - in afwijking van wat eerder gebeurde - eenduidig de beslissing inzake een mogelijke huurwijziging (verlaging is immers ook goed te onderbouwen) wordt gemotiveerd. Dat betekent dat er concreet en zo veel als redelijk mogelijk is zal worden beschreven in de desbetreffende mededeling hoe U onze argumenten weegt.**

## 1. Inleiding

In onze eerdere jaarlijkse huuradviezen hebben wij een duidelijk beeld geschetst van de gevolgen van het door u tot dan toe gevoerde huurbeleid. Deze onderwerpen zijn spijtig genoeg nog steeds relevant:

zij betreffen

- uw maatschappelijke verantwoordelijkheid als institutionele belegger om de huren betaalbaar te houden voor de huurders van De Haven in Zwolle.
- uw inspanningen als verhuurder om het complex en de onderscheiden woningen - minimaal op gebied van onderhoud - op aanvaardbaar niveau te houden of te brengen; deze blijven nog steeds zwaar achter.

Er lijken plannen te bestaan voor vernieuwing van de keukens en de badkamers, onder anderen, waarvan alleen het in tijd opschuiven ons bekend is en van enige concrete invulling van deze plannen is ons tot nu toe niets gebleken. Ten overvloede, de vorig jaar bijgevoegde lijst van gebreken en achterstallig onderhoud van dit inmiddels bijna 20 jaar oude pand staat in grote lijnen nog geheel overeind.

Met de beste wil kunnen wij hier geen *Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen* in ontdekken, terwijl dit volgen uw eigen publicaties een *“onlosmakelijk deel uit maakt van onze = Uw strategie”*. Dit is wat anders dan de simpele koude mededeling uit uw memo van 2017: *“Deze argumenten (over ervaring m.b.t. de verhuur van de woningen) bevestigen de marktwerking. Waar sprake is van schaarste, stijgen de prijzen”*

## 2. Overwegingen bij het advies

Om uw investering van De Haven te laten renderen, is een huurverhoging zoals u die al jaren doorvoert, niet alleen niet nodig, zij is in redelijkheid ook niet te onderbouwen. Wij baseren dit op de volgende overwegingen.

### 2.1 Bovenmatig rendement op woningen

Als rendement op beleggingen in woningen wordt doorgaans 5,7% van de waarde als redelijk gezien. Bij het relateren van de huur aan de WOZ-waarde van een woning wordt dit percentage vaak teruggevonden. Uw gemiddeld rendement van over de laatste 5 jaar van 10,7 % - blijkens de Notitie Markthuur - is bepaald bovenmatig t.a.v. de maatschappelijk redelijk geachte 5,7%.

Uw automatisme om huren te laten stijgen totdat de markthuur zou zijn bereikt, laat zien dat de huren de WOZ-waarde volgen. Hierdoor is nog steeds een bovenmatig rendement van uw belegging te zien: in 2017 was het rendement in totaal 15,6%, daarvoor in 2016 maar liefst 20,5%.

Op grond waarvan is een huurverhoging hier nog te beschouwen als een redelijke aanpak of anders gezegd te rangschikken onder het kopje *maatschappelijk verantwoord ondernemen*? Inflatie op basis van de Consumenten Prijs Index wenst u kennelijk steeds te compenseren. Hoe verklaart u de redelijkheid daarvan om hiernaast ook huurverhoging te vragen?

In uw eigen memo uit 2017 vermeldt u ook zonder enige verwijzing naar *“maatschappelijk verantwoord ondernemen”*: *“Beleggen doe je om rendement te maken, hiervoor is groei van inkomsten nodig. Een advies om de huren niet te verhogen, kunnen wij dan ook niet serieus nemen.”*

Terzijde: opvallend is voor ons dat er momenteel gemeentelijke overheden zijn (bijv. Breda) die regels gaan stellen voor de verhuur van woningen als waarvan bij ons sprake is; kennelijk wil men dat niet meer vrijelijk aan de eigenaren overlaten.

### 2.2 Effecten van marktconform verhuren

In uw beleid staat 'marktconform' verhuren centraal. Met als focus: *voor de lange termijn op verantwoorde wijze, met oog voor de wereld om ons heen.*

Dit dient gerelateerd te worden aan de locatie van de in concreto bedoelde appartementen. De vraag is echter wat de betekenis van 'marktconform' is in de huidige Zwolse woonmarkt. In korte tijd steeg de prijs per m<sup>2</sup> volgens Funda van € 12 naar € 20.

Dat een disbalans te weeg is gebracht tussen inkomsten van huurders en huurprijzen mag in alle redelijkheid duidelijk zijn; hieraan lijkt bepaald nog geen einde te zijn gekomen. Nu al hebben wij als huurdersvereniging vastgesteld dat vele huurders betaalbaarheidsproblemen ervaren en verwachten binnen afzienbare tijd - financieel - gedwongen te moeten verhuizen.

De vele "tijdelijke" huurders die zich intussen melden, beïnvloeden de leefbaarheid nog steeds negatief; dat geldt temeer nu de nieuwbouw direct tegenover De Haven inmiddels daadwerkelijk de leefbaarheid heeft aangetast. Ondanks dat wij daarvoor eerder waarschuwend is er door U noch de gemeente Zwolle iets aan gedaan. Daarnaast is de slechte bereikbaarheid met openbaar vervoer een issue geworden die de aantrekkelijkheid van het complex negatief beïnvloedt.

Uw eigen stelling: *Wij menen dat leefbare, betaalbare en inclusieve steden een betere garantie bieden voor de waardevastheid van onze beleggingen.*

Als self proclaimed deskundig investeerder heeft U echter de waardevastheid c.q. de waardevermeerdering van De Haven bepaald in gevaar gebracht.

### 3. Advies

Mede op grond van de onder punt 2 genoemde overwegingen, stellen wij wederom vast dat huurverhoging:

- geen enkele op *langjarig stabiel rendement* (uw eigen woorden) gerichte rentabiliteitsgrondslag heeft;
- in alle redelijkheid niet past binnen de huidige normopvatting van maatschappelijk ondernemen in de verhuursector in Zwolle;

Wij achten daarom een gelijkblijvende huur voor de woningen van De Haven passend, als eerste stap naar reparatie van het voorgaande buitensporige huurbeleid.

Nog steeds moeten wij constateren dat meerdere onderhoudsafspraken in het verleden niet zijn uitgevoerd wat onze positieve verwachtingen rond de toekomst niet versterken. Ook nu nog - begin 2019 - zien wij nog niets van enige concretisering van die afspraken.

U prijst zichzelf aan als een investeerder met oog voor duurzaamheid en interesse voor het wel en wee van zijn huurders, van enig rekening houden met relevante maatschappelijke ontwikkelingen is nog nauwelijks iets gebleken. Wij hoeven slechts op de negatieve waardering uit het klanttevredenheidsonderzoek te wijzen.

Daar waar U in het verleden aangaf juist voor De Haven te willen overwegen de senioriteit van het overgrote deel van de huurders in uw overwegingen mee te nemen, zijn de – niet zichtbare – resultaten daarvan bepaald tot nu toe ontmoedigend.

Wij vernemen graag van u.

Met vriendelijke groeten

Mr I.M.Blaauw, voorzitter

Namens: het Bestuur van de Huurdersvereniging De Haven Zwolle

CC: [h.spuls@bouwinvest.nl](mailto:h.spuls@bouwinvest.nl)

[bwvgroenhovenpark@gmail.com](mailto:bwvgroenhovenpark@gmail.com)

[gerard.rademakers@gmail.com](mailto:gerard.rademakers@gmail.com)>