

Concept 2020

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

Datum 2019

Betreft: Advies inzake mogelijke Huuraanpassingen 2020

Op 17 januari 2020 ontving de Huurdersvereniging De Haven op grond van de Advieswet recent van U de aanvraag inzake Advies huurprijswijziging woningen 2020 van het bezit van Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund (verder te noemen: Bouwinvest), voor het appartementencomplex genaamd: De Haven te Zwolle.

Wij geven U het volgende huuradvies ten behoeve van Bouwinvest.

Voordat wij dit inhoudelijk doen delen wij U het volgende eerst mee:

- Wij zullen ons advies ook rechtstreeks aan BI sturen ter kennisneming omdat wij niet het beeld hebben dat U onze inhoudelijke adviezen volledig met BI had gedeeld.
- **In het kader van zinvolle invulling van de desbetreffende Advieswet zijn wij van mening dat wij aanspraak kunnen maken op inhoudelijk commentaar op alle onderdelen van ons advies, zodat wij ons gehoord kunnen voelen én kunnen beraden op de zinvolheid van toekomstige adviezen; door de zeer algemene en vage reactie op ons uitgebreid en inhoudelijk gemotiveerd advies van 2019 hebben wij die zinvolheid nog niet kunnen ontdekken. Hierbij komt dat zowel van de kant van MVGM als van BI zelf ons diverse malen is toegezegd dat er – zo concreet mogelijk en zo veel als redelijk is - een inhoudelijke reactie zou komen die op al onze argumenten zou ingaan. Dat is niet gebeurd.**
- Uw argumenten in Uw brief van 17 januari 2020: *Als vastgoedmanager zullen wij eigenaresse Bouwinvest voor de gereguleerde huurovereenkomsten adviseren het wettelijke huurbeleid aan te houden, vastgesteld binnen de MG-Circulaire. Met betrekking tot de geliberaliseerde huurovereenkomsten (lees: vrije sector) zullen wij adviseren de huurprijsaanpassing conform afspraken in de huurovereenkomsten met de betreffende bewoners aan te zeggen, tot maximaal de geldende markthuur voor de betreffende woning.*
Een nietszeggende doodoener, zonder enige argumentatie voor enige huurverhoging en zonder houvast voor het geven van een gemotiveerd advies.

Vervolgens schrijft U: *De ontwikkeling van de markthuur wordt onder andere bepaald door de concurrentiepositie, de populariteit van het complex, de aanwezige voorzieningen in de woning, economische ontwikkelingen en de ontwikkeling van huurprijzen van vergelijkbare woningen in de (directe) nabijheid. De afgelopen twee jaren heeft Bouwinvest gematigd verhoogd. Dat beleid zet zij ook dit jaar voort.*

Ook wederom algemene termen die in de reacties van MVGM / BI steeds met pennenstreken worden weggeschreven als wij inhoudelijk daarop ingaan en deze benadering door U is – zoals wij vernamen: ook in de ogen van BI zelf! – bepaald eenzijdig. Daarnaast is huurverhoging kennelijk uitgangspunt en niet één van de opties.....

Wij noemen opnieuw wel onze argumenten en bespreken dit als volgt:

De concurrentiepositie van BI: als wij de juichende berichten op de site van BI mogen geloven gaat het meer dan uitstekend met die concurrentiepositie en de daaraan op te hangen gescoorde rendementen. Zoals **Dick van Hal, ceo van Bouwinvest, in een interview meedeelde:** *De situatie waarmee hij eind vorig jaar werd geconfronteerd, heeft overigens geen negatieve uitwerking gehad op de eerder verwoorde voornemens en ambities. 'De exacte rendementscijfers over 2019 zijn nog niet bekend, maar we komen uit boven de 7 procent op de hele portefeuille. Ik denk zelfs tussen de 8 en 9 procent.*

En dit terwijl Peter Borghoff van het pensioenfonds Zorg en Welzijn in een interview van zaterdag 23 januari 2020 in de Stentor meedeelde *dat de economie reeds jaren goed draait (maar dat gepensioneerden inmiddels wel 22% aan koopkracht hebben ingeleverd.* Hieraan hebben de indrukwekkende huurverhogingen bepaald aan bijgedragen.) Diverse pensioenfondsen – waaronder het ABP - hebben meer dan uitstekend gedraaid met rendementen van 16,7 tot 18,8 %!

Net als vorig jaar kunnen wij daarop stellen: Ook het gemiddeld rendement voor BI over de laatste 5 jaar van 10,7 % - blijkens de Notitie Markthuur - is bepaald bovenmatig t.a.v. de maatschappelijk redelijk geachte 5,7%. In 2017 was het rendement in totaal 15,6%, daarvoor in 2016 maar liefst 20,5%. Uw automatische om huren te laten stijgen totdat de markthuur (?) zou zijn bereikt, laat zien dat U de eenzijdige benadering hanteert om de huren de WOZ-waarde te laten volgen. 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? Hierop ontvingen wij vorig jaar geen inhoudelijke concrete reactie.

Inflatie op basis van de Consumenten Prijs Index wenst U / BI kennelijk steeds te compenseren. De redelijkheid hiervan heeft U noch BI uitgelegd.

In uw reactiebrief brief op ons advies vorig jaar, stelt U – op zich terecht - *dat de huren eens per 12 maanden aangepast **KUNNEN*** (hoofdletters en onderstreping van ons) *worden; kunnen*, dus bepaald niet standaard als uitgangspunt. Uw collega verhuurmakelaar Stienstra Wonen in Zwolle heeft dit wel begrepen en heeft besloten om de vergelijkbare flats aan de Bisschop Willebrandlaan in Zwolle voor de duur van 3 jaar ongewijzigd te laten (2018/2019). (deze huurprijzen variëren van € 930,-- tot € 1140,00)

Wel weer op de BI website te vinden: ***Het Bouwinvest Residential Fund werkt continu aan een stabiel, lange termijn rendement voor zijn investeerders..... Een maatschappelijk én financieel rendement. Het verhogen van huurderstevredenheid is in dat kader één van onze strategische doelstellingen.***

Dit heeft ook een positief effect op het financiële rendement dat wij genereren voor onze investeerders. Tevreden huurders blijven langer wonen in hun huurwoningen. Dit verzekert ons van constante huurinkomsten en hiermee zorgt Bouwinvest voor een stabiel rendement voor Nederlandse pensioenfondsen.

Daarnaast voert Bouwinvest een huurbeleid dat is gericht op betaalbaarheid, stabiele rendementen mét maatschappelijk impact. Zij noemt drie pilaren: kwaliteit, betaalbaarheid en duurzaamheid.

Over dat “stabiele rendement met maatschappelijke impact” hebben wij hierboven onze zienswijze reeds verwoord.

Nu dat wat U stelt over “betaalbaarheid” “kwaliteit” en “duurzaamheid”:

Kwaliteit van een complex dat sinds de bouw bepaald mager is onderhouden? En het huurderstevredenheidsonderzoek laat ook zien dat er bepaald nog het (terecht) nodige aan die tevredenheid schort.

Betaalbaarheid terwijl de huur in het afgelopen decennium met ongeveer € 300,- per maand (= € 3.600,- per jaar) is gestegen, terwijl de inkomens van vele van de veelal seniore bewoners er op achteruit gingen? Zie ook hierboven de mededeling van Peter Borghoff van Zorg en Welzijn *dat gepensioneerden inmiddels wel 22% aan koopkracht hebben ingeleverd.*

Beleid gericht op Duurzaamheid? Niets van gemerkt.

Dan gebruikt U in uw verzoek om advies van 22 januari jl weer termen als: **de populariteit van het complex, de aanwezige voorzieningen in de woning, economische ontwikkelingen en de ontwikkeling van huurprijzen van vergelijkbare woningen in de (directe) nabijheid.** Hoewel wij eerder in onze adviezen reeds deze kreten concreet hebben gepareerd bent U noch BI daarop inhoudelijk ingegaan.

Nog even: Wie beoordeelt de populariteit?

Het feit dat de appartementen meestal kort leegstaan (ondanks veel verloop) is niet vanwege populariteit, maar vanwege de woningnood. Uw beoordeling van “marktconform” verhuren is louter daarop gebaseerd. Voor ons is volstrekt onduidelijk hoe U dit rijmt met “*voor de lange termijn op verantwoorde wijze, met oog voor de wereld om ons heen*”.

Eerlijker was U waarschijnlijk in uw stellingname uit 2017: *Deze argumenten (over ervaring m.b.t. de verhuur van de woningen) bevestigen de marktwerking. Waar sprake is van schaarste, stijgen de prijzen*”

Onze opmerking van vorig jaar t.a.v. de Zwolse woonmarkt: in korte tijd steeg de prijs per m2 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 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. Hieraan is noch door U / BI noch de gemeente Zwolle iets aan gedaan. Wij begrijpen nog steeds niet hoe U dit weet te koppelen aan uw eigen uitspraak: *Wij menen dat leefbare, betaalbare en inclusieve steden een betere garantie bieden voor de waardevastheid van onze beleggingen.*

Aanwezige voorzieningen? Zoals al vermeld: bepaald zeer standaard en inmiddels oud. Al tijden wordt groot onderhoud toegezegd, maar concreet is van uw zijde nog niemand daarover geworden. De woningen zijn op geen enkele manier veranderd of aangepast of “up-to-date” gehouden aan de huidige normen qua aanwezige voorzieningen; daar is enige huurverhoging dus niet op te baseren. Het complex is - zoals bekend- slecht bereikbaar met openbaar vervoer en het toenemende tekort aan parkeerplaatsen beïnvloedt de aantrekkelijkheid van de woningen ook in negatieve zin.

Economische ontwikkelingen? hierboven reeds besproken: die zijn voor de pensioenfondsen riant en voor de bewoners zorgwekkend door de huur-scheefstand tussen kwaliteit en betaalbaarheid.

Huurprijzen van vergelijkbare woningen? Zie hierboven reeds besproken.

Met de beste wil kunnen wij uit dit alles geen Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen in ontdekken, terwijl dit volgen uw eigen publicaties een “*onlosmakelijk deel uit maakt van onze = Uw strategie*”.

En ten overvloede nog even:

Voor onderbouwing van Uw behoefte om de huur wederom te verhogen, had het toch in de rede gelegen dat U concreet inhoud zou geven aan uw stelling: *“de ontwikkeling van huurprijzen van vergelijkbare woningen in de (directe) nabijheid.”* Dit vond u kennelijk niet nodig; dit is al weer een uitholling van onze mogelijkheid om concreet te adviseren.

Wij verwachten dit jaar dat U / BI – zoals beloofd - wel concreet en inhoudelijk op onze argumenten ingaat, wilt U ons nog de indruk kunnen geven dat U inhoud wenst te geven aan ons Adviesrecht.....

Ook dit jaar kunnen wij niet anders concluderen dat een huurverhoging zoals u die al jaren doorvoert, niet alleen niet nodig, zij is in redelijkheid ook niet te onderbouwen.

Advies

Op grond van bovengenoemde argumenten, stellen wij wederom vast dat enige huurverhoging:

– op geen enkele op langjarig stabiel rendement (uw eigen woorden) gerichte rentabiliteitsgrondslag te baseren is;

– in alle redelijkheid niet kan passen binnen de huidige normopvatting van maatschappelijk ondernemen in de verhuursector in Zwolle.

Wij trekken liever niet aan diep comateus paard en zullen derhalve ons advies zo verwoorden:

Wij adviseren om voor 2020 geen huurverhoging toe te passen en

Uiterst subsidiair in ieder geval niet hoger dan de inflatiestijging. (Hetgeen wederom de koopkracht van de meeste huurders nadelig zal beïnvloeden)

Wij vernemen graag van u/ BI.

Hoogachtend,

Mr I.M.Blaauw, voorzitter van het Bestuur van de Huurdersvereniging De Haven Zwolle