

Aan:

MVGM Vastgoed Management t.n.v. dhr. H. Dijk
Eemsgolaan 5
9727DW Groningen

Uw kenmerk: uw brief zonder kenmerk d.d. 17 januari 2020.

Betreft: Advies huurverhoging 2020.

Apeldoorn, 20 februari 2020,

Geachte heer Dijk,

Hierdoor brengen wij advies uit op de huurprijzen 2020, contracten Linie 117 – 179, alsmede 33 – 37 en 65 – 69 aan de Linie te 7325DR Apeldoorn.

Het advies betreft 38 woningen, waarvan 5, zover bij ons bekend, met een niet geliberaliseerd (regulier) contract.

Ons advies.

- a. Aanpassen huurprijzen geliberaliseerde contracten met CPI – percentage. Verhoging maximaal < 3%.
- b. Aanpassen huurprijzen niet geliberaliseerde contracten met jaarcijfer CPI 2019 2,6%.

Argumentatie.

Geliberaliseerde contracten:

- De vraag naar woningen in het middensegment stijgt en ligt steeds vaker boven het aanbod. Daardoor staan de huurprijzen landelijk al enkele jaren onder flinke druk. Dat heeft een negatieve uitwerking op de betaalbaarheid van de huurprijzen. We zien de stijging in toenemende mate ook in Apeldoorn terug.
- U past meerdere jaren een maatschappelijk verantwoord gematigd huurbeleid toe. In de periode 2016 tot en met 2019 lagen de procentuele verhogingen tussen 1 en 3%. Cumulatief is dit $9,175\%/4$ jaar = gemiddeld $2,29\%$ per jaar

Niet geliberaliseerde contracten.

- In tegenstelling tot de geliberaliseerde contracten zien wij uw maatschappelijk beleid niet terug in de jaarlijkse verhoging van de reguliere contracten.
- In de eerdergenoemde periode stegen de huren procentueel tussen 2,1 en 4,1%. Cumulatief is dit $12,9\%/4$ jaar = $3,23\%$ gemiddelde stijging per jaar. Vanaf 2013 komt de stijging neer op $23,4\%/7$ jaar = $3,34\%$, stand 2019.
- Bij het volgen van het Overheidsbeleid wordt dit voor 2020 $2,6\%$ inflatie + $2,5\%$ extra, lees $5,1\%$. We spreken hier over de maximaal toegestane verhoging niet inkomensafhankelijke categorie. Ten dele is de stijging te wijten aan de hoge inflatie 2019.
- Vanuit het Sociaal Huurakkoord 2018 van Aedes (koepelorganisatie woningcorporaties) en Woonbond is afgesproken om voor 2020 alleen de inflatie ($2,6\%$) in de huurprijzen in categorie coöperatiewoningen door te berekeningen. De politieke druk om huurmatiging in het middensegment, waartoe ook onze woningen behoren, neemt toe.

- De huurprijzen van de woningen zijn vanaf 2016 reeds > € 100 gestegen tot boven de liberalisatiegrens voor 2020 ad € 737,14.
- Eén van de normen die geldt voor het voldoen van de verhuurdersheffing (0,56%), is de maximale huurprijs van € 737,14. Gezien de huurprijsontwikkeling is de heffing niet van toepassing op onze woningen.
- De huurders wonen veelal > 10 jaar in de woningen. De woningen zijn niet voorzien van nieuwe keukens, zoals deze bij woningmutaties worden vervangen.
- Indien u voornemens bent het maximale percentage van 5,1% op de reguliere huurprijzen 2020 toe te passen, vernemen wij graag uw motivatie daarvoor. Dit conform circulaire Ministerie van Binnenlandse Zaken, kenmerk 2020 – 0000042927 d.d. 4 februari jl. punt 7. We hebben er echter vertrouwen in dat u uw maatschappelijk beleid ook voor de reguliere contracten laat gelden.

Overig.

Tocht en vochtproblematiek.

Verder zijn we in het algemeen content over aandacht en adequate invulling met betrekking tot communicatie en onderhoud. Dit met een kanttekening voor wat betreft de woningen aan de noordwestkant van het complex. Bij hardere wind en regen komt het in de woningen tot vocht – en tochtproblemen. Op enkele bewoners na hebben we geen specifiek zicht op de kwantiteit aan klachten uit voorgaande jaren. Advies onzerzijds is om de status van de isolatie aan genoemde zijde te – laten – onderzoeken en de daaruit aanbevolen verbetermaatregelen over te nemen.

Beleidswijziging jaarlijkse huurprijsverhoging.

Naar aanleiding van brief Bouw Invest 190910_BRFU_RLI d.d. 10 september 2019 met betrekking tot beleidsaanpassing jaarlijkse huurprijsverhoging aangaande de aanpassing CPI + 5% naar CPI + 2,5% bij geliberaliseerde contracten, worden we graag geïnformeerd over de voortgang van de aanpassing.

Tenslotte.

Danken wij u voor de uitnodiging advies uit te kunnen brengen inzake de huurprijzen 2020. Wij vertrouwen erop dat u onze adviezen positief beantwoordt.

Aangezien BI het huurprijsbeleid bepaalt, bieden we dit schrijven ook drs. H. Spuls aan.

Met vriendelijke groeten,
Namens het bestuur,

Bert Goosensen

Bert Goosensen,

Secretaris Bewonersvereniging 't Fort Noordwest

T: 055 8448979

M: 06 52331875

i.a.a. Mw. drs. H. Spuls, Bouwinvest Institutional Residential Fund.