

16 februari 2019

Aan MVGM Vastgoedmanagement B.V.
T.a.v.: De Heer H. Dijk
Postbus 300
9700 AH Groningen

Betreft: advies huurverhoging

Geachte heer Dijk,

Conform uw verzoek geven wij u onderstaand ons advies inzake de huurverhoging per 1 juli 2019.

Het beleid in het verleden was dat de huurprijsaanpassingen gebaseerd werden op de markthuur en dat de markthuur ruwweg werd vastgesteld op 5,7% van de WOZ-waarde van het pand. Door de extreem stijgende WOZ-waarden, is, bij de vaststelling van de huurpassing per 1 juli 2018, besloten de huren slechts te verhogen met het inflatiepercentage + 1%. Dit, omdat u zegt betrokken te zijn bij de discussie over de betaalbaarheid van woningen en u bent nagegaan wat te kunnen doen met het bestaande woningpakket.

Aan het verschijnsel van de stijgende WOZ-waarden is nog niets veranderd. Integendeel: voor de meeste appartementen van het Bewegingshuis bedraagt de stijging ten opzichte van de vorige vaststelling ruim 6%. Terugkeer naar een directe koppeling tussen huurprijs en WOZ-waarde in de vorm van een vast percentage, zal dus leiden tot extreme huurprijsstijgingen. Gezien het directe (3,3%) en vooral het indirecte rendement (13% als gevolg van waardestijging) van Bouwinvest, zoals blijkt uit de jaarrekening 2017, is zo'n koppeling ook niet nodig en ligt het voor de hand wederom terughoudend te zijn met het doorvoeren van een huurverhoging. Dit vloeit mede voort uit uw maatschappelijke verantwoordelijkheid om de huren in het segment waarin u het sterkst bent (de midden huren), betaalbaar te houden.

Met betrekking tot ons complex wijzen wij u op de zeer trage afhandeling van reparatieverzoeken waardoor grote ergernis en een gevoel van onveiligheid is ontstaan onder de bewoners. Gedurende het afgelopen jaar zijn de garagedeuren van het private parkeerdek maanden buitenwerking geweest. De deuren van de overdag openbare garage zijn al enkele maanden defect waardoor iedereen hier 's avonds en 's nachts toegang toe heeft. Ook het feit dat voorgenomen onderhoud aan de ventilatie systemen (gepland voor 2017) nog niet is uitgevoerd en is uitgesteld naar 2020 maakt mensen ongerust.

In ons advies voor de huurverhoging in 2018 hebben wij al gewezen op de grote doorstroming van huurders in ons complex. Veelal jonge gezinnen gebruiken de appartementen ter overbrugging naar het beschikbaar komen van een koopwoning. Ook zittende huurders nemen, door de voortgaande huurverhogingen, uiteindelijk de beslissing naar goedkopere alternatieven te zoeken, waardoor meer ruimte komt voor huurders met een tijdelijk karakter. Gevolg hiervan is dat de betrokkenheid bij het woongebeuren afneemt en sociale verloedering optreedt.

Gezien het bovenstaande adviseren wij met klem de huurverhoging per 1 juli 2019 te beperken tot de verhoging van het consumentenprijsindex. Zelfs hierop zou nog een aftrek kunnen worden toegepast, omdat de verhoging van het lage btw-tarief wel leidt tot een hogere inflatie, maar het rendement van Bouwinvest hierdoor niet wordt beïnvloed. Mocht u desondanks anders beslissen, verzoeken wij u cijfermatig te onderbouwen wat tot deze beslissing heeft geleid.

Met vriendelijke groet,

G.J. Nieuworp, secretaris
Namens de Bewonerscommissie Het Bewegingshuis

CC: Bouwinvest, mw. H. Spuls

h.spuls@bouwinvest.nl

Platform Bouwinvest

bwngroenhovenpark@gmail.com

Gerard.rademakers@gmail.com

