

Huurdersvereniging Rijnstaete

Secretariaat: Burgemeester de Wildesingel 16, 2235TR Valkenburg (ZH)

E-mail adres: lzwitser@ziggo.nl

KvK: 67057993

Aan Van 't Hof-Rijnland Vastgoedmanagement
t.a.v. Mevrouw L.C. Vervloed
Postbus 612
2700 AP Zoetermeer

Valkenburg, 12 januari 2018

Betreft: advies huuraanpassing per 1 juli 2018

Mevrouw Vervloed,

Wij danken u dat het bestuur van de Huurdersvereniging Rijnstaete in de gelegenheid wordt gesteld om een advies voor de huuraanpassing per 1 juli 2018 uit te brengen.

De laatste drie jaar heeft Bouwinvest NV de huurverhogingen redelijk kunnen beperken, waarbij de verhogingen elk jaar wel een stijgende tendens lieten zien mede onder invloed van o.a. de inflatie.

Hoewel met de huurverhogingen door u geen rekening wordt gehouden of de pensioenen wel of niet stijgen, is dit wel een aspect om rekening mee te houden in een huurmarkt die op hol dreigt te slaan.

Het Centraal Planbureau, Woonbond en diverse regeringsinstanties hebben onlangs signalen afgegeven dat huurverhogingen moeten worden gestopt of beperkt, ook in de vrije huurmarkt, omdat zelfs bewoners met een goed pensioen/inkomen in de knel dreigen te komen.

Van de 42 appartementen in Rijnstaete worden 16 appartementen langdurig gehuurd door gepensioneerden, dus ca. 38%. Dit percentage zal in de komende jaren alleen maar toenemen gezien de leeftijd van enige andere bewoners. Wij adviseren u en Bouwinvest de onrust onder deze trouwe huurders weg te nemen door de huurverhogingen beperkt te houden.

Ook dit jaar zijn weer 8 bewoners verhuisd met als reden: goedkopere huurwoning gevonden in het middensegment, koopwoning, werkgerelateerd en/of intern verhuisd. Het lijkt ons zeer gewenst van het complex geen doorgangshuis te maken.

Wij zijn positief over de ontwikkelingen in de koop- en huurmarkt in de gemeente Katwijk en omstreken, inclusief Bollenstreek en Leiden. De komende jaren zal deze zich blijven verbeteren door de vele nieuwbouwprojecten en renovaties van oude flatgebouwen, die mogelijk ook voor een deel beschikbaar komen voor het middensegment met huren tot €1.000,00.

Natuurlijk zijn wij het eens met uw stelling in uw schrijven van 1-3-2017 dat Bouwinvest NV ook de plicht heeft te zorgen voor een redelijk rendement op haar investeringen t.b.v. haar beleggers en pensioenfondsen. Uit jaarverslagen en website van Bouwinvest NV blijkt dat de beleggingsprestaties van Bouwinvest Residential Fund tot de top behoren in Nederland en het Buitenland.

Een rendement dat voor een groot deel wordt behaald door een direct rendement uit de reguliere huuropbrengsten, maar ook deels door een indirect rendement door de waardevermeerdering van de gebouwen in de laatste 5 jaar. Dit geldt ook voor het appartementencomplex Rijnstaete te Valkenburg. Om u een voorbeeld hiervan te geven: per 1-1-2017 is de WOZ-waarde van een appartement in Rijnstaete t.o.v. 1-1-2016 gemiddeld met € 5.000,00 per appartement toegenomen (ca. 1,78% per jaar).

Daarnaast levert een huurverhoging een extra verborgen rendement op door de stapeling van huurverhoging op huurverhoging door de berekening van de huuraanpassing in procenten.

Bouwinvest NV zegt te willen streven naar een duurzame en gezonde woningmarkt met huren in het middensegment. Wij zijn van mening dat matiging van haar huurverhogingsbeleid past in de maatschappelijke context waarin Bouwinvest NV zegt voor op te komen.

Ons advies is:

Gezien het uitstekende rendement dat Bouwinvest NV realiseert, is ons advies voor de huuraanpassing per 1 juli 2018 dat matiging van de huurverhoging onze voorkeur heeft en overeenkomt met de maatschappelijke context van Bouwinvest NV .

Met vriendelijk groeten,

Het bestuur van de Huurdersvereniging Rijnstaete,
p.o. Bestuurslid Jan Harm Huisman
Burg. De Wildesingel 38
2235TR Valkenburg (ZH)