

Aan MVGM/Bouwinvest
t.a.v. de heer R. Weeber
Naritaweg 211
1043CB AMSTERDAM

Amsterdam, 16 februari 2018,

Geachte heer Weeber,

Op 11 januari 2018 ontving de Huurdersvereniging JR Java de adviesaanvraag inzake Advies huurprijswijziging woningen 2018 van het Bouwinvest bezit Java-eiland.

U geeft aan over twee onderdelen binnen uw bezit advies te willen ontvangen. Voor de geliberaliseerde woningen wilt u de contractueel overeengekomen huurverhoging hanteren. Over het gereguleerde deel van het woningbezit heeft het ministerie een maximale bovengrens aan de huurstijging gesteld, zo stelt u in uw aanvraag.

Over beide delen van het Bouwinvest bezit, geven wij een huuradvies.

1. Inleiding

In onze jaarlijkse huuradviezen over 2015 d.d. 2 februari 2015 en 2016 d.d. 12 februari 2016, hebben wij een duidelijk beeld geschetst van de gevolgen van het door u tot dan toe gevoerde huurbeleid.

Wij hebben u gewezen op uw maatschappelijke verantwoordelijkheid als institutionele belegger om de huren betaalbaar te houden voor de huurders op Java-eiland. We hebben met onderzoek aangetoond dat er grote negatieve gevolgen zijn ontstaan voor de onderlinge sociale verhoudingen en leefbaarheid voor de bewoners. Verder constateren wij dat uw inspanningen als verhuurder om de complexen op aanvaardbaar niveau te houden of te brengen, zwaar achterblijven. In onze ogen blijft het onderhoud achter en faalt u in het leveren van kwaliteit van de woningen.

2. Overwegingen bij het advies

Om uw investering op Java-eiland te laten renderen, is een huurverhoging zoals u die al jaren doorvoert, **in het geheel niet nodig**. Wij baseren dit op de volgende overwegingen.

2.1 Maatschappelijk verantwoord ondernemen met woningen

Wonen is een grondrecht. Bij de bouw van woningen wordt in Amsterdam ook de hoogte van de huur in de erfpachtafspraken geregeld.

In de erfpachtafspraken met de gemeente Amsterdam staat klip en klaar dat er op Java-eiland vanaf 1996 voor maximaal twintig jaar voor een groot deel van het bezit alleen van lage of middeldure huur sprake zou zijn. Het blijkt dat u ruim voor die periode huren bovenmatig bent gaan verhogen. U heeft zich dus niet aan de afspraken van het erfpachtcontract gehouden. Ook heeft u nimmer de doorgevoerde huurverhogingen inhoudelijk gemotiveerd.

2.2 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.

We lezen in uw jaarverslag 2016 dat u trots bent op uw beleggingsresultaat van uw Woningenfonds. Niet alleen is het vijfjaarlijkse gemiddelde van het directe rendement 3,6%, maar al 5 jaar lang wordt daar bovenop door waardeinstijging een indirect rendement behaald van 3,8 %. Dat is samen 7,4% als 5-jrs gemiddelde over de jaren 2012 - 2016. Een flink stuk hoger dan de maatschappelijk redelijk geachte 5,7%.

Uw automatisme om huren te laten stijgen totdat de markthuurlij is bereikt, laat zien dat de huren de WOZ-waarde volgen. In de huidige marktsituatie stijgt die WOZ-waarde met tientallen procenten per jaar. We zien dan ook een explosie van rendement van uw belegging: In 2016 waren de rendementen direct 3,4% en door waardeinstijging 17,1%, totaal 20,5%.

Bij zo'n enorme waardeinstijging is direct rendement in de vorm van huurverhoging in het geheel niet meer nodig!

Naast huurverhoging vraagt u ook altijd een compensatie voor de inflatie op basis van de Consumenten Prijs Index. Wat is nu eigenlijk uw motivatie om daarnaast ook nog eens huurverhoging te vragen? Ook hier ontbreekt elk redelijk argument.

2.3 Effecten van marktconform verhuren

In uw beleid staat 'marktconform' verhuren centraal. De vraag is echter wat de betekenis van 'marktconform' is in de huidige Amsterdamse woonmarkt. De vraag naar woningen is vele malen groter dan het aanbod. Dit leidt ertoe dat in één jaar tijd de m2 prijs van € 12 naar € 20 is gestegen. Hierdoor is een absolute disbalans ontstaan tussen inkomsten van huurders en huurprijzen. Er is in Amsterdam al jaren sprake van een ontspoorde markt die steeds meer in zichzelf vastloopt. Dit zal de komende jaren niet veranderen.

Huurdersvereniging JR Java heeft in voorgaande jaren niet nagelaten te wijzen op de ingrijpende sociale gevolgen die het huurverhogingsbeleid op Java-eiland veroorzaakt en onnodig leed brengt onder een middengroep burgers in Amsterdam. Als huurdersvereniging hebben wij vorig jaar via een onderzoek onder de 700 huurders aangetoond, dat meer dan de helft van de huurders betaalbaarheidsproblemen heeft en binnen 2 jaar verwacht naar elders te moeten vertrekken.

2.4 Huurontwikkeling

Uit recent onderzoek in januari 2018 onder onze 314 leden naar huurverhoging komt het volgende beeld naar voren.

Bij aanvang in 1997 bestond 75% van de 700 woningen van Bouwinvest op het Java-Eiland tot het middensegment. De gemiddelde aanvangshuur voor dit middensegment bedroeg in 1998 € 604. Dat is slechts € 112 meer dan de toenmalige huurgrens van € 492 voor sociale huurwoningen. Na het aflopen van de

erfpacht afspraken - of zelfs al tijdens - tussen Bouwinvest en de Gemeente Amsterdam zijn de huren van deze woningen stapsgewijs verhoogd.

De huren van de *vrijesectorwoningen* onder de groep huurders die daar al 20 jaar wonen zijn met **89 % verhoogd**. Dat is een gemiddelde huurstijging van 4,5 % per jaar. In verhouding is de ontwikkeling vanaf 2012 echter het meest zorgwekkend. In de periode van 5 jaar tussen 2012-2016 bedroeg de verhoging **27,7 %**. Dat is een verhoging van ruim 5,5 % per jaar en dat 5 jaar lang. De gemiddelde huur van de groep huurders van de vrije sector huurders bedraagt op dit moment **€ 1.430**.

Nieuwe huurders betalen een nog hogere huur, aangezien bij iedere mutatie de huren een forse huursprong maken. Verhoging van de huur met € 400 tot € 600 per maand blijkt heel gebruikelijk, waarbij huurstijging van 51% ineens, geen uitzondering is. Hierdoor zitten de huren allang niet meer aan de ondergrens van het middensegment.

Van het woningbezit van Bouwinvest op het Java-Eiland behoorde in 1997 25% van de 700 woningen tot de *sociale sector*. Deze zijn in de loop der jaren veelal geliberaliseerd en onttrokken aan de sociale sector. Op basis van ons onderzoek schatten we dat dit segment nog slechts 10% van het bezit uitmaakt.

2.5 Huurprijsbeheersing

Als Bouwinvest bent u betrokken bij het Platform Amsterdamse Middenhuur. Dit platform van commerciële verhuurders, investeerders, corporaties en huurders wil komen tot prijsafspraken gedurende de exploitatie van nog te bouwen wooncomplexen. In de pers wordt gemeld dat er gesproken wordt over een jaarlijkse gematigde huurstijging van 1%, ex CPI over 25 jaar.

In dit geval valt op, dat u elders wel in staat bent over langere periode huurverhoging te matigen, maar kennelijk niet op Java-eiland.

3. Advies

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

- geen enkele rentabiliteitsgrondslag heeft;
- niet past binnen de huidige normopvatting van maatschappelijk ondernemen in de verhuursector in Amsterdam;
- haaks staat op het huisvestingsbeleid van de gemeente Amsterdam en haar streven naar matiging en regulering van het middensegment huur en het vasthouden van middengroepen voor de stad;
- niet in lijn is met het huidige debat over huurreglementering in het inkomenssegment van €39.000 tot €73.000 euro zoals op dit moment in Amsterdam en in tal van andere gemeenten plaatsvindt;
- en eveneens haaks staat op uw eigen streven naar huurstabilisatie over een lange periode bij nieuwe locaties elders in de stad.

Op grond van bovenstaande argumenten vinden wij dat u in voorgaande jaren al meer heeft genomen dan billijk is. Daarmee heeft u nagelaten het goede te doen.

Wij achten daarom een **verlaging van de huur met 5 % voor de vrije sector** op Java-eiland passend, als tegenwicht tegen maatschappelijke ontwrichting en sociale onrust, als eerste stap naar reparatie van het voorgaande buitensporige huurbeleid en als eerste stap om de huren op Java-eiland terug te brengen naar het middensegment. Voor deze categorie is Java-eiland immers ooit ontwikkeld. Ook voor de **gereguleerde sector** stellen wij een **verlaging van de huur voor met 5%** op basis van dezelfde argumenten.

Wij gaan ervan uit dat u onze adviezen ter harte neemt. Als Huurdersvereniging gaan wij met de gemeente Amsterdam in gesprek over het mogelijk niet nakomen van de vastgelegde erfpachtafspraken en zullen wij aandringen op herstel van het ontspoorde huurbeleid op Java-eiland.

Hoogachtend,

namens het bestuur van Huurdersvereniging JR Java,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wiso Wissing', with a stylized, cursive script.

Wiso Wissing, voorzitter

cc. mevr. H. Spuls, Bouwinvest