

Aan: Van 't Hof Rijnland

Betreft: advies huurverhoging 2020 Prinsenhof / Centrecourt

's-Gravenhage, 19-01-2020

Geachte heer, mevrouw,

Namens de Huurdersvereniging Prinsenhof / Centrecourt wil ik hierbij ons advies weergeven ten behoeve van de huurvaststelling in 2020.

De complexen Prinsenhof / Centrecourt bevinden zich in een goede staat van onderhoud, gezien de leeftijd van beide complexen (tussen 12 en 15 jaar). Het onderhoudsplan wordt voor zover mogelijk uitgevoerd. Met de stijgende leeftijd van de complexen is dat ook nodig, soms tot ergernis van de bewoners als dat gepaard gaat met overlast.

De laatste jaren wordt getracht aansluiting te vinden bij de huidige trend om woningen energiezuinig uit voeren, mede onder invloed van overheidsmaatregelen. In Prinsenhof is de verlichting met LED lampen uitgevoerd, in Centrecourt gaat dat dit jaar gebeuren. Verdere verbetering is niet voorzien, mede door het gebrek aan mogelijkheden voor zonnecollectoren. Op het gebied van gasloze verwarming is ook geen ontwikkeling te verwachten. In de woningen in Centrecourt zijn onlangs de verwarmingsketels vervangen. In Prinsenhof is bij de bouw een zgn. Warmte/koude installatie aangebracht, die ook de zakelijke gedeeltes van het complex bedienen. Destijds was dat vooruitstrevend, inmiddels zijn de meningen daarover verdeeld. Over deze installaties bestaan zowel positieve als negatieve ervaringen. Sommige woningen zijn met moeite warm te krijgen, de verbruikskosten zijn hoog (o.a. het vastrecht) en bewoners hebben niet de mogelijkheid om een eigen, goedkopere energieleverancier te kiezen.

De laatste jaren is het aantal verhuisbewegingen behoorlijk toegenomen. Ook de bewoningsduur is in het algemeen vrij kort. Met de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten is dat toegenomen. Het merendeel van de bewoners in m.n. Prinsenhof bestaat uit zgn. expats. Dit heeft gevolgen voor de betrokkenheid en cohesie van deze bewoners met het wooncomplex.

Door deze ontwikkeling gaat de kwaliteit van de leefomgeving achteruit. Dit heeft onherroepelijk gevolgen voor de waardevastheid van de woningen.

Hoewel de schaarste aan woningen in het hogere huursegment vrij groot is, is het aanbod in de omgeving gegroeid en neemt nog steeds toe.

Deze situatie zorgt dat het rendement op de beide complexen groot genoeg is. Dit maakt het ons inziens niet noodzakelijk om de trend van de afgelopen jaren van huurverhogingen van omstreeks de 3% te blijven volgen. Daarom adviseren wij een pas op de plaats te maken en een huurverhoging van niet hoger dan het CPI cijfer toe te passen.

Namens de Huurdersvereniging Prinsenhof / Centrecourt,

J.F. Sorber  
Voorzitter