

Huurdersvereniging "De Haven"  
T.a.v.: mevrouw Mr I. M. Blaauw  
[huurdersdehaven@gmail.com](mailto:huurdersdehaven@gmail.com)  
Waterlelie 45  
8043 NZ ZWOLLE

Eemsgolaan 5  
Postbus 300  
9700 AH Groningen  
T +31(0)88 432 4888

I [www.mvgm.nl](http://www.mvgm.nl)

KvK 24250181  
BTW NL.8032.18.904.B01

Behandeld door H. Dijk / 088 432 4854  
E-mail [h.dijk@mvgm.nl](mailto:h.dijk@mvgm.nl)  
Datum 20 januari 2020  
Onderwerp reactie op uw advies huurverhoging d.d. 12-2-2020

Geachte mevrouw Blaauw,

Hartelijk dank voor uw uitgebreide advies voor de huurverhoging 2020.

### **Algemene opmerkingen**

U begint uw brief met een aantal algemene opmerkingen. Het spijt ons te lezen, dat u van mening bent dat uw adviezen van vorig jaar niet gedeeld zijn met Bouwinvest. De adviezen zijn wel gedeeld, maar we trekken het ons aan dat we u de indruk hebben gegeven dat er vanuit ons geen openheid van zaken gegeven zou zijn. Wij nemen uw signaal serieus en hebben ons ten doel gesteld om dat gevoel niet opnieuw te geven. Datzelfde geldt voor uw opmerkingen over een inhoudelijke reactie. Wij zullen in deze brief ingaan op alle door u genoemde punten.

Uw derde algemene punt gaat over het beleid van Bouwinvest over de huurverhoging van gereguleerde woningen. Daarbij hebben wij aangegeven dat Bouwinvest ten aanzien van die categorie huurwoningen het wettelijke beleid zal volgen en zich zal houden aan de bepalingen zoals vastgesteld in de MG circulaire. U geeft aan dat u dat een dooddoener vindt; wat ons betreft is dit een voortzetting van het beleid dat al jarenlang geldt binnen Bouwinvest. Juist deze categorie woningen valt onder vergaande wettelijke bescherming als het gaat om maximale huurprijsverhogingspercentages (die afhangen van het gezinsinkomen) en maximaal redelijke huren.

Wij zijn daarom van mening dat de geldende huurprijzen en de maximaal toegestane huurverhoging vanuit wettelijk perspectief de huurder beschermen. Dit is dan ook de reden dat wij korthedshalve naar de wettelijke bepalingen verwijzen. Dat gezegd hebbende, bent u natuurlijk vrij om ook voor deze categorie huurwoningen uw advies te geven.

Datum 20 januari 2020  
Kenmerk  
Blad 2 van 5

Voor de huurverhoging van de geliberaliseerde woningen nemen wij de markthuur als uitgangspunt. Daarbij hebben wij in onze brief trachten uit te leggen hoe zo'n markthuur tot stand komt. Het klopt dat dit een algemene zinsnede is. De brief wordt in deze vorm aan alle huurdersverenigingen van Bouwinvest gestuurd. Hierin wordt, zoals u terecht aangeeft, niet ingegaan op de specifieke markthuurbepaling van de woningen in uw complex. Veelal vindt er in het voorjaar een regulier overleg plaats met onze huurdersverenigingen, waarin de huurverhoging en markthurbepaling een agendapunt kan zijn. Onze volgende overleg staat gepland op 6 maart. Wij stellen voor om dan inhoudelijk in te gaan op de bepaling van de markthuurbepaling. Zoals u overigens correct opmerkt, kan een verhuurder ervoor kiezen om de huurprijzen niet te verhogen. Daartoe kan worden besloten indien blijkt dat de huidige huurprijzen hoger liggen dan de markthuurbepalingen. Zoals eerder aangegeven, is dit een goed onderwerp van gesprek op 6 maart aanstaande.

#### **Uw argumentatie**

- Concurrentiepositie van Bouwinvest

U relateert de rendementen die Bouwinvest over haar gehele portefeuille behaalt aan de jaarlijkse huurverhoging. Dat is een versimpelde weergave van de werkelijkheid. Een totaalrendement hangt af van huurinkomsten, maar daarnaast van kosten (management, onderhoud, verzekeringen, belastingen etc) en van waardeontwikkeling. De rendementscijfers die Bouwinvest communiceert, bestaan uit een zogenaamd direct rendement en een indirect rendement. Het directe rendement wordt bepaald op basis van de netto huurkomsten t.o.v. de boekwaarde van de portefeuille. Het indirecte rendement bestaat uitsluitend uit waardegroei. Bouwinvest belegt kapitaal voor haar aandeelhouders. Dat zijn veelal levensverzekeringsmaatschappijen en pensioenverzekeraars. Voor hen is met name het directe rendement van belang. De hogere totaal rendementscijfers die zijn gecommuniceerd en waaraan u refereert worden met name positief beïnvloed door het indirecte rendement, de waardegroei. Die waardegroei is echter pas interessant als de woningen verkocht worden. Dan pas kan dat rendement verzilverd worden. Bouwinvest en haar investeerders hebben echter een lange-termijn-perspectief, waarbij huurwoningen langjarig in portefeuille worden gehouden. Verkoop is slechts sporadisch aan de orde en daarmee is het indirecte rendement nauwelijks van belang.

Datum 20 januari 2020

Kenmerk

Blad 3 van 5

- Markthuren

Tijdens het overleg van 6 maart zullen wij met u de markthuurprijzen van de woningen in uw complex toelichten in relatie tot het concurrerende woningaanbod. Met een gemiddelde huurprijs van € 8,93 per m<sup>2</sup> kunnen we u nu al informeren dat dit, naar onze mening, een redelijk prijspeil is voor woningen op deze locatie en met dit uitrustingsniveau. Tevens worden de woningen meermaals per jaar getaxeerd door onafhankelijke taxateurs. Ook zij geven aan wat zij een redelijk huurprijsniveau vinden voor de getaxeerde woningen. Ook uit die onafhankelijke taxaties komt naar voren dat de gemiddelde huurprijzen per m<sup>2</sup> in lijn zijn met de plaatselijke markt en het uitrustingsniveau van de woningen. De huurprijzen van de het project Bisschop Willebrandlaan, waar u naar refereert, liggen overigens gemiddeld €2,- per m<sup>2</sup> hoger dan huidige huurprijzen die worden gehanteerd in uw complex. De eventuele bevrozing van de huurprijs is hierdoor begrijpelijk.

- Betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid

Jaarlijks wordt er een technisch budget opgesteld met een totale looptijd van 10 jaar. Jaarlijks wordt het komende jaar door de directie van Bouwinvest goedgekeurd; de volgende 9 jaren blijven gepland staan. Indien gewenst, kunnen posten in die jaren naar voor of naar achter geschoven worden. De (technische) kwaliteit van de gebouwen is belangrijk voor ons, maar dat neemt niet weg dat een gebouw na een aantal jaren tekenen vertoont van zijn leeftijd. Specifieke verzoeken op technisch vlak kunt u te allen tijde aan ons stellen. Zullen we hiervoor een agendapunt opnemen op 6 maart ?

Qua betaalbaarheid kunnen we u meedelen, dat ondanks de hoge prijsstijgingen op de woningmarkt, Bouwinvest al gedurende meerdere jaren een gematigd huurverhogingsbeleid voert. Hiermee ligt de jaarlijkse huurverhoging van Bouwinvest onder het landelijk gemiddelde van de beleggerswoningen.

Op het gebied van duurzaamheid heeft Bouwinvest op een groot aantal woninggebouwen zonnepanelen aangebracht. Alle huurders van eengezinswoningen krijgen het aanbod om zonnepanelen op hun dak te laten aanbrengen. Ook worden er duurzame keuzes gemaakt in geval van renovatie en bij nieuwbouw. Ieder jaar opnieuw worden hiervoor serieuze bedragen vrij gemaakt. Bouwinvest kan echter niet alle woningen of woongebouwen tegelijk aanpakken. Hier zit een fasering in.

Datum 20 januari 2020  
Kenmerk  
Blad 4 van 5

Het kan dus inderdaad zo zijn dat er in de Haven nog weinig duurzaamheidsmaatregelen zijn getroffen, maar dat neemt niet weg dat Bouwinvest als organisatie serieus inzet op de duurzaamheid van haar woningportefeuille.

- De Zwolse woningmarkt

U geeft zelf aan dat de prijs per m<sup>2</sup> volgens Funda van € 12 naar € 20 is gestegen. We gaan hier even in mee. Dat is dus een prijsstijging van 67%. Het percentage huurverhoging was de laatste twee jaar gemiddeld 1,8%. Daarmee toont u dus zelf aan dat de huurprijsontwikkeling vele malen minder sterk is dan de kooprijsonwikkeling. Hierin zien wij een bewijs van de daadwerkelijke uitvoering van het beleid van Bouwinvest gericht op betaalbaarheid.

De mutatiegraad in Haven is gemiddeld 13,5% over de laatste 5 jaar. Dat is een normaal beeld voor de Nederlandse huurwoningenmarkt. Ook als we kijken naar een langjarig gemiddelde ligt de mutatiegraad voor huurwoningen ergens tussen 8 en 15%, afhankelijk van de prijsklasse. Huren is nu eenmaal een woonvorm, waarbij een van de voordelen is, dat het flexibiliteit biedt. Het is dan niet vreemd, dat mensen van die mogelijkheid gebruik maken. Overigens is de gemiddelde woontijd ook bij koopwoningen 7 jaar. Dat komt overeen met een mutatiegraad van 14%. Dit is een normaal, landelijk beeld. Een woning hoort bij een levensfase en afhankelijk van wijzigingen in de persoonlijke omstandigheden kiezen mensen ervoor om te verhuizen en een woonsituatie te creëren die beter bij de nieuwe situatie past.

- Aanwezige voorzieningen

U grijpt hiermee in uw brief terug naar de onderhoudssituatie van het gebouw. Voorzieningen hebben echter betrekking op voorzieningen in de directe omgeving, zoals scholen, openbaar vervoer, winkels et cetera.

Datum 20 januari 2020  
Kenmerk  
Blad 5 van 5

- Uw advies

U stelt dat een huurverhoging onnodig is en niet te onderbouwen is. Wij zijn het daarmee niet eens. Onze woningen worden gefinancierd met eigen vermogen dat verstrekt worden door institutionele beleggers. Zij investeren in onroerend goed om rendementen te kunnen behalen, waarmee zij aan hun toekomstige betalingsverplichtingen te voldoen. Juist met deze groep investeerders in gedachten is het juist maatschappelijk verantwoord om redelijke rendementen te behalen, zodat de toekomstige pensioenen opgebracht kunnen worden.

Zoals reeds gemeld hanteert Bouwinvest de afgelopen jaren een gematigd huurverhogingsbeleid bij geliberaliseerde huurovereenkomsten. In 2018 is er maximaal CPI +1% toegepast en vorig jaar is dat CPI + 0,5% geweest. Ook dit jaar is, gezien onze maatschappelijke verantwoordelijkheid op dit onderwerp, besloten CPI +1 % door te voeren voor de vrije sector woningen. Dit betekent overigens niet dat elke huurder van een vrije sector huurwoning ook daadwerkelijk CPI + 1% als huurverhoging krijgt. Daar waar de huidig betaalde kale huurprijs dicht bij de markthuur van de woning ligt, zal het percentage lager uitkomen. Wij hanteren de markthuur immers als maximum huurprijs voor een bepaalde woning. Wij hebben met het bovenstaande getracht om specifiek en inhoudelijk te reageren op uw brief van 12 februari. Een verdere mondelinge toelichting geven we u graag op 6 maart aanstaande. Graag tot dan.

Met vriendelijke groet,  
MVGM Wonen

H. Dijk  
Senior Accountmanager