

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

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

! www.mvglm.nl

KvK 24250181
BTW NL.8032.18.904.B01

Behandeld door H. Dijk / 088 432 4854
E-mail h.dijk@mvglm.nl
Datum 17 februari 2021
Onderwerp reactie op uw advies huurverhoging d.d. 04-02-2021

Geachte mevrouw Blaauw,

Op 4 februari jl. ontvingen wij uw advies voor de huurverhoging per 1 juli 2021. Uw zorg over de korte termijn waarop wij reageren, kunnen wij wegnemen. Ten eerste is die termijn vastgelegd in de overlegwet. Ten tweede zullen wij - net als vorig jaar - niet over "één nacht ijs" gaan en ontvangt u hierbij van ons een gefundeerde reactie.

Het spijt ons te moeten vernemen dat de reactie van vorig jaar niet aan uw verwachting heeft voldaan. Ook op de later toegestuurde heroverweging hebben wij ons inziens uitvoerig en inhoudelijk gereageerd.

De gemiddelde dekkingsgraad van pensioenfondsen is in het 4^e kwartaal van 2020 ook verbeterd door onder andere positieve beurscijfers, ontwikkeling vaccins tegen corona en stijging olieprijs. U stelt voor om deze meevaller ten gunste van de huurprijzen in de vrije sector te laten vallen. Zoals wij u hebben beschreven heeft Bouwinvest op voorhand al aangegeven ook dit jaar de huren gematigd te zullen verhogen.

Uw opmerking over het maatschappelijk rendement, dat het complex mager onderhouden is en er tekorten in de constructie zitten komen ons niet bekend voor. Natuurlijk zal er ergens bij een appartement eens een hardnekkige verstopping zijn geweest echter mede door het recent afgesloten onderhoudscontract met Van der Velden riolering worden deze klachten zo snel mogelijk verholpen. De lekkages in de parkeergarage zijn in 2019 verholpen en bij ons zijn omtrent dit onderwerp geen nieuwe klachten bekend. Met de isolatie van de gemeenschappelijke hallen doelt u waarschijnlijk op de versleten rubbers van de hoofdportiekdeur? Ook deze zijn direct na de 1^e melding door ons vervangen. Er is geen sprake van tekorten in de constructie van het gebouw.

Datum 17 februari 2021
Kenmerk
Blad 2 van 3

Over de status van het Groot Onderhoud bent u onlangs door ons geïnformeerd. Het klopt inderdaad dat Bouwinvest haar complexen voortdurend tegen het licht houdt en afscheid neemt van complexen die niet meer passen binnen de strategie van het fonds. Dat heeft echter geen consequenties op de voorgenomen investering voor het vervangen van keuken, badkamer en toilet. Het gegeven dat we inmiddels nog middenin de Corona periode zitten, betekent wel dat de uitvoering van dit onderhoud naar achteren wordt geschoven. Bouwinvest vindt het op dit moment maatschappelijk onverantwoord om in bewoonde situaties dergelijk onderhoud uit te voeren.

Zoals vorig jaar toegelicht plaatst Bouwinvest op een groot aantal (eengezins)woningen zonnepanelen en worden er duurzame keuzes gemaakt bij renovatie en nieuwbouw. Zo zijn binnen jullie complex bewegingsmelders in de parkeergarage geplaatst en wordt bij vervanging van de armaturen in de parkeergarage ook gekozen voor een duurzame oplossing. Tevens wordt momenteel beoordeeld hoe de warmte terugwininstallatie (WTW) in de nabije toekomst duurzaam vervangen wordt.

In september vorig jaar heeft het huurderstevredenheid onderzoek plaats gevonden. Binnen uw complex waren de scores vooral positief. Vooral de woonomgeving en prachtige ligging aan de Milligerplas werd een aantal keren genoemd. Op een paar uitzonderingen in de communicatie rondom reparatieverzoeken na waren ook de ervaringen met de vastgoedmanager positief. De huurderstevredenheid staat hoog in het vaandel, er wordt veel tijd en energie in gestoken om die te verbeteren en dat zien we terug in een steeds betere beoordeling bij dergelijke onderzoeken.

In het verleden zijn er een paar woningen verhuurd aan "oudere jongeren" die soms enige overlast hebben veroorzaakt en of niet helemaal voldoen aan de "norm" van de gemiddelde huurder van het complex. Bij alle meldingen is adequaat gereageerd en is er voldoende overleg geweest. Bij elke verhuring worden kandidaten goed gescreend. Onlangs leeg gekomen woningen worden vlot weer verhuurd. Het complex wordt zowel prijstechnisch als qua woonomgeving gewaardeerd door woningzoekenden.

Net als vorig jaar stelt u dat ook een gematigde huurverhoging niet te onderbouwen is en u adviseert om voor 2021 geen huurverhoging toe te passen. Met het achterwege laten van een huurverhoging per 1 juli 2021, zoals hiervoor toegelicht, zijn wij het niet eens. Het voeren van een verantwoord, gematigd huurverhogingsbeleid, ook in de huidige tijd is naar onze mening verantwoord. We houden hierbij rekening met de belangen en doelstellingen van onze investeerders.

Datum 17 februari 2021

Kenmerk

Blad 3 van 3

Zoals bij u bekend zijn deze investeerders pensioenfondsen en verzekeraars die hun gelden beleggen om aan toekomstige betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Een bedrijf als Bouwinvest en haar investeerders hebben een beleggingshorizon op de lange termijn en de kosten stijgen minimaal met de inflatie mee. Uw voorstellen zijn meer gericht op de korte termijn.

Ieder complex wordt echter afzonderlijk beoordeeld en besproken waarbij uw reactie wordt meegenomen. Aan de hand daarvan beslist Bouwinvest nog over de hoogte van de door te voeren huurprijsverhoging. Wij zullen u hierover ruim van te voren informeren.

Met vriendelijke groet,
MVGGM Wonen



H. Dijk
Senior Accountmanager