

Bewonersvereniging J U M I

Jumelagebuurt Gouda: Gloucesterstraat, Kongsbergstraat, Solingenstraat
Website: www.jumigouda.nl. KvK nr.: 24351245

Gouda, 13 januari 2020

Aan: Van 't Hof – Rijnland

Onderwerp: advies huurprijsverhoging 2020

Geachte mevrouw Rickelmann,

Hieronder formuleren wij ons advies ter zake de huurprijsverhoging 2020.

Wij hebben kennis genomen van het feit, dat Bouwinvest in verleden heeft aangekondigd een huurverhoging toe te passen van CPI + een ophogingspercentage van 1 %. Deze mededing werd eerst gedaan voor alle huurders, en daarna gecorrigeerd voor alleen nieuwe huurders. Onze verbazing was dan ook groot, toen wij in een persbericht konden lezen, dat de IVBN (namens de institutionele beleggers) samen met de gemeente Utrecht deze (beperkte) huurverhoging in Utrecht voor 4 jaar zal toepassen voor **alle** huurders!

Daarnaast vragen wij aandacht voor de groep huurders, die gepensioneerd zijn (AOW-leeftijd). Het zal bekend zijn, dat deze groep in de afgelopen jaren gemiddeld zo'n 11 % aan koopkracht ingeleverd hebben. Door de huurverhogingen van het laatste decennium zijn de vaste woonlasten van deze groep gestegen van 20% naar (meer dan) 30%. Voor deze groep huurders zou eerder een huurverlaging dan een huurverhoging op zijn plaats zijn.

Door de telkens stijgende huurprijs zien we vaste huurders van het eerste uur steeds meer vertrekken en lijkt de gemiddelde huurtijd te verkorten. De wijk lijkt daarom meer een transitiewijk te worden. Door deze ontwikkelingen verlaagd de cohesie in de wijk. Gecombineerd met de achteruitgang in onderhoud van de publieke ruimte zien we een verpaupering van de wijk in de afgelopen 10 jaar. Dit verlaagt ons inziens de waarde van de wijk en zo ook uw vastgoed.

Wij denken dat de krapte op de woningmarkt voor vrije sector huurwoningen deze waardedaling maskeert doordat schaarste de prijs opdrijft zonder dat de kwaliteit van de woningen is toegenomen. Ons inziens gaat Bouwinvest hiermee voorbij aan haar zichzelf opgelegde maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Wij adviseren dan ook om voor de komende 4 jaren – voor alle huurders – een huurverhoging toe te passen niet hoger dan de inflatiestijging + 1%.

Wij zijn van oordeel dat ons advies enerzijds recht doet aan het rendementsprincipe van een belegger voor pensioenfondsen en anderzijds rekening houdt met de meest basale huurdersbelangen, namelijk het recht op een betaalbare huurwoning.

De Bewonersvereniging JUMI te Gouda,
Drs. A.G. Hoen, voorzitter