



Bouwinvest, t.a.v. de heer R.P.R. Linssen
MVGM, t.a.v. de heer B.G. Hoogerwerf

Per email verzonden:
r.linssen@bouwinvest.nl
bg.hoogerwerf@mvgm.nl

Amsterdam, 17 februari 2021

Geachte heren Hoogerwerf en Linssen,

In antwoord op uw email van 18 januari 2021. Allereerst maken wij graag duidelijk dat het onderstaande advies wordt gegeven aan Bouwinvest, de verhuurder, en niet aan MVGM, de beheerder, aangezien MVGM naar onze mening geen enkele bevoegdheid heeft een beslissing te nemen.

Het jaarlijks terugkerende ritueel van het uitbrengen van een huuradvies door de huurdersvereniging aan de verhuurder wordt al lang gekenmerkt door twee partijen die recht tegenover elkaar staan.

Wij betogen waarom de huurstijgingen zijn doorgeschoten en dat de huren daarom op z'n minst bevroren, maar eigenlijk gewoon verlaagd zouden moeten worden. Totdat de waanzin op de droog gekookte Amsterdamse woningmarkt eindelijk een keer is opgehouden. En totdat uw huurwoningen op het Java-eiland eindelijk weer zijn teruggekeerd in het segment voor middenhuur. Dat was immers de oorspronkelijke bedoeling van deze wijk: huurwoningen voor middeninkomens.

U brengt daar argumenten tegenin die stevast pleiten voor verdere huurverhoging, want: de markt "vereist" marktconforme verhogingen. Oh ja, en wijzigingen in regelgeving, die u middenin de vorige crisis gedwongen zouden hebben om de huren extreem te verhogen. Regels waarvan u inmiddels in communicatie met ons hebt toegegeven dat ze u niet zo zeer *dwongen*, als wel *toestonden* de huren de hoogte in te jagen. U hoefde niks, maar het kon, en u deed het.

U had het ook niet kunnen doen, zeker gezien het inmiddels toch al huizenhoge rendement op dit project. Maar ja, de markt.... En het rendement voor de pensioengerechtigden. Die intussen echter van hun pensioen niet meer in diezelfde woningen kunnen blijven wonen. En net zoals iedereen geen kant op kunnen, gezien de chronische woningnood in het hele land – die ondanks allerlei ambitieuze bouwplannen ook in de komende jaren niet zal zijn opgelost.

Al onze vorige argumenten handhaven we dan ook onverkort en dat zal u vast ook weer doen met uw argumenten. Wij willen u echter specifiek vragen dit keer serieus in te gaan op de onderstaande argumenten en verzoeken, met op name de vraag waarom u zich beroept op

eigenbelang en de belangen van investeerders die uw eigen doelstellingen ruim te boven gaan, en daarmee de belangen van uw huurders rechtstreeks schaadt.

In het verleden hebben wij u vele malen onze argumenten voor een verlaging, of in ieder geval een bevestiging, van de huren voorgelegd. Zoals gezegd bent u daar eigenlijk geen enkele maal serieus op ingegaan. De belangen van de individuele huurder staan ver af van de doelstellingen van Bouwinvest. Dat vraagt om regulering door de overheid. Uw doelstellingen zijn uitsluitend gericht op rendement op de investeringen voor uw aandeelhouders en investeerders. U houdt geen enkele rekening met de belangen van uw huurders. U heeft daar bij gelegenheid begrip voor gevraagd, en wees ons dan fijntjes op het profiel van uw investeerders: veel pensioenfondsen, die uiteindelijk weer de pensioenen van uw huurders moeten kunnen betalen. Daar konden wij toch niet tegen zijn?

Nee, daar zijn wij niet tegen, hoewel wij het irrelevant vinden wie uw investeerders zijn en niet begrijpen waarom het feit dat een investeerder een pensioenfonds is, een argument voor een ruimschootse huurverhoging zou moeten zijn. Wij zijn ook niet tegen een redelijk rendement op uw investeringen. Het wordt voor ons echter moeilijk te begrijpen als we naar de hoogte van de huidige rendementen en de geschiedenis van de afgelopen 10 jaar kijken. Daaruit blijkt duidelijk dat de huurders van uw woningen als sluitpost worden gebruikt wanneer de woningmarkt een keer tegenzit. Wij illustreren in onderstaand overzicht op basis van feiten (voornamelijk uit uw eigen jaarverslagen, waarin u wél serieus verantwoording kunt afleggen) hoe dit naar onze mening werkt. Het zou fijn zijn als u dit verhaal eens met uw feiten weerlegt of een andere verklaring geeft voor uw beslissingen die steeds meer huurders in een onmogelijke (financiële) situatie brengen. U doet een beroep op ons, en via ons op uw huurders, om begrip te tonen voor de belangen van uw investeerders. Die belangen staan echter diametraal tegenover de belangen van uw huurders en onze leden. Probeer u dit jaar dus eens met een duidelijk verhaal te komen waarmee u de exorbitante rendementen op uw investeringen kunt rechtvaardigen naar de huurders die een steeds groter deel van hun inkomen in uw rendement zien verdwijnen.

Eerst even een aantal feiten op een rijtje:

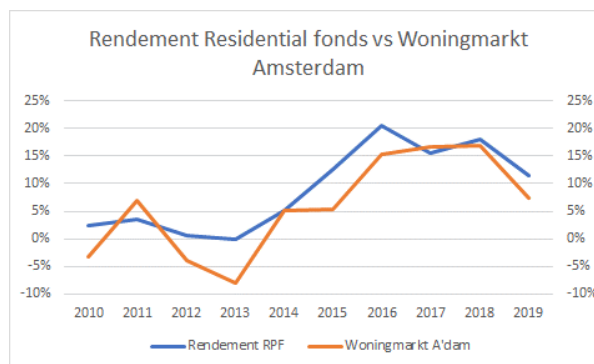
- Bouwinvest Real Estate Investors beheert namens haar klanten een vijftal fondsen met een totaal in Nederlands vastgoed geïnvesteerd vermogen van 9,2 miljard euro (2019) van voornamelijk pensioenfondsen en verzekeraars
- Het Dutch Residential Fund is met 6,5 miljard euro geïnvesteerd kapitaal, ofwel 71% van het totaal, veruit het grootste fonds van die vijf. Dit fonds investeert in woningen die grotendeels gelegen zijn in de Randstad. De woningen op het Java-eiland vallen ook onder dit fonds.
- Het totaal rendement van deze fondsen wordt bepaald door twee elementen: direct rendement en indirect rendement. Direct rendement wordt gerealiseerd op basis van de jaarlijkse huurinkomsten minus de exploitatiekosten. Indirect rendement is het resultaat dat behaald kan worden bij verkoop van onroerend goed.

- Bouwinvest heeft voor het rendement van het Residential Fonds een doelstelling op de lange termijn van 5,5%-7% (jaarverslag 2019).

Het rendement van het Residential Fonds lag in de laatste vijf jaar ruim boven de doelstelling, en tevens ruim boven het geplande rendement:

Jaar	Rendement	Direct	Indirect
2015	12,5%	3,8%	8,7%
2016	20,5%	3,4%	17,1%
2017	15,6%	2,7%	12,9%
2018	18,1%	2,5%	15,6%
2019	11,5%	2,3%	9,2%

Deze zeer forse rendementen zijn voornamelijk het gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het directe rendement, dat afhankelijk is van de huurprijs en bezettingsgraad, lag in de laatste 3 jaar rond de 2,5% en in de twee jaar daarvoor rond de 3,5%. Het indirecte rendement betrof het leeuwendeel van het totaal rendement. Het lijkt erop dat u in de afgelopen jaren het directe rendement nauwelijks nodig heeft gehad om aan uw rendementsdoelstellingen te kunnen voldoen. Waarom dan toch volharden in een huurverhoging die ruim boven de jaarlijkse CPI index ligt? Dat wordt duidelijk als we naar de correlatie tussen de woningmarkt en het totaalrendement over een langere periode kijken:



Het is duidelijk dat het rendement van het Residential fonds sterk samenhangt met de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze grafiek laat echter twee beelden zien: de periode 2010-2015 met een haperende woningmarkt en als gevolg daarvan lage (indirecte) rendementen voor het Residential Fonds, met name in de periode 2010-2013. Daarna komt een periode met een zeer bloeiende woningmarkt en navenante rendementen. De reden dat de rendementen van het Residential Fonds vanaf 2014 beter werden terwijl de woningmarkt pas in 2016 aanmerkelijk aantrok, is dat Bouwinvest in de jaren 2014-2016 besloot om de huren maximaal te verhogen.

In deze jaren **moesten de huurders opdraaien voor de tegenvallende rendementen van de voorgaande jaren**, bij gebrek aan indirect rendement uit de verkoop van vastgoed:

	Rendement RPF	Huurverhoging	CPI-index	Verhoging boven CPI
2012	0,6%	2,42%	2,50%	-0,1%
2013	0,0%	3,01%	3,00%	0,0%
2014	5,1%	5,02%	1,10%	3,9%
2015	12,5%	5,16%	0,20%	5,0%
2016	20,5%	5,62%	0,60%	5,0%
2017	15,6%	2,81%	1,80%	1,0%
2018	18,1%	2,21%	1,20%	1,0%
2019	11,5%	3,10%	2,60%	0,5%

Bouwinvest heeft in de periode 2014-2016 duidelijk het budget van de individuele huurders aangesproken om hun tegenvallende resultaten over de voorgaande jaren op te krikken. Daarmee is tevens een basis gelegd voor de hogere rendementen in de daarop volgende jaren: een meer dan gemiddelde verhoging werkt door in alle daarop volgende jaren, hetgeen de zeer hoge rendementen van de laatste vijf jaar (gemiddeld 16%, meer dan twee keer zo hoog als de doelstelling voor de lange termijn) mede verklaart. Wij hameren er al jaren op dat wij de exorbitante huurverhogingen in de periode 2014-2016 graag gecompenseerd zien in de huidige periode. Tot nu toe heeft u ons geen enkele zinnige verklaring kunnen geven voor uw werkwijze, waarbij u de belangen van de huurders van uw woningen aan de laars lapt, ten koste van uw eigen belang (gemiddelde netto winst over de laatste vijf jaar van ruim €4 miljoen per jaar) en dat van uw investeerders (gemiddeld rendement over de laatste vijf jaar van 16%).

Tot zover uw kant van de zaak. Wij nemen u nu graag even mee naar de andere kant, het perspectief van de huurder:

Een huurder die in 1998 een woning op het Java-eiland van u huurde, betaalde in dat jaar gemiddeld €604 per maand. Inmiddels betaalt diezelfde huurder €1510 per maand. Een verhoging van 150% over een periode van 23 jaar waarin de CPI in totaal met 51% steeg. We zien hetzelfde beeld als we naar andere, kortere, periodes kijken: tussen 2013 en 2020 stegen de huren met 30% en de CPI met 9%. In de eerder genoemde periode 2014-2016 ging de huur met maar liefst 17% omhoog, de CPI slechts met 2%.

Wat betekent dit voor de financiële situatie van uw huurders? Als we ervan uitgaan dat het gemiddelde inkomen van een huurder gelijke tred houdt met de CPI (hetgeen in deze tijd voor veel mensen waarschijnlijk een veel te rooskleurige aanname is, het is zeer waarschijnlijk dat een aantal huurders hun inkomen sterk hebben zien dalen als gevolg van ontslag, pensionering, of aanmerkelijk minder opdrachten als zelfstandige) dan betekent dit dat deze huurder reëel ieder jaar gemiddeld 2% meer kwijt is aan huur (dus gecorrigeerd voor CPI). Dat klinkt misschien als een klein bedrag, maar over een periode van 5 tot 10 jaar loopt dit aanmerkelijk in de papieren.

Conclusies en concrete vragen over de huuraanpassing 2021

Wat ons het meest verbaast aan deze cijfers is dat u deze huurverhogingen niet eens nodig schijnt te hebben: als u de (Amsterdamse) woningmarkt gewoon haar werk laat doen, dan verkrijgt u daarmee alleen al uw beoogde lange-termijndoelstelling van 5,5%-7%. Tevens lijkt het erop dat u in de periode 2014-2016 uw huurders even een extra harde klap heeft uitgedeeld, als “knee-jerk”

reactie op de woningmarktcijfers van de jaren daarvoor, maar tevens om van de verhoogde huurbasis nog vele jaren te kunnen profiteren, zelfs met wat lagere jaarlijkse huurverhogingen. Wij begrijpen best dat u zich genoodzaakt voelde de huren in die periode maximaal te verhogen vanwege de tegenvallende indirecte resultaten. Het lijkt er echter op dat u destijds, misschien in paniek en gedreven door een korte-termijn visie, een grotere klap heeft uitgedeeld dan nodig was: de rendementen in de afgelopen jaren zijn in ieder geval veel te hoog om nog om begrip van uw huurders of hun huurdersvereniging te kunnen rekenen. Wij zien voor de komende jaren geen enkele reden de huren verder te verhogen, zelfs niet met de gebruikelijke CPI-correctie. Op basis van bovenstaande en onze adviezen van voorgaande jaren vragen wij van u het volgende, hetgeen tevens ons advies voor de huuraanpassing voor de jaren 2021 tot en met 2023 is:

Huuradvies 2021, 2022, 2023:

Met het oog op:

- a) het feit dat het directe rendement een relatief ondergeschikte rol speelt in het totale rendement,
- b) de Amsterdamse woningmarkt ondanks de covid-19 crisis onverminderd bovengemiddeld blijft presteren,
- c) u in de periode 2014-2016 een onevenredig hoog voorschot heeft genomen op de gemiddelde huurverhogingen door de huren in die periode met 5% + CPI te verhogen,
- d) u in de laatste 5 jaren gemiddeld meer dan 16% rendement op uw investeringen heeft behaald, 3 keer hoger dan uw doelstellingen op de lange termijn, en zodoende al een ruim voorschot heeft genomen op uw lange-termijn doelstellingen,
- e) en het feit dat in het laatste jaar steeds meer huurders in de problemen zijn geraakt door uw bovengemiddelde huurverhogingen, vaak in combinatie met verminderde of wegvallende inkomsten,

adviseren wij u met betrekking tot de huuraanpassing voor 2021 en de twee daarop volgende jaren:

1. de huren voor de jaren 2021, 2022, en 2023 te bevriezen op het huidige niveau. Dit enerzijds als compensatie/correctie voor de exorbitante verhogingen in de periode 2014-2016, en anderzijds vanwege de toch al torenhoge rendementen van het Bouwinvest Residential Fund in de laatste 5 jaar.
2. met de huurders die aantoonbaar door de covid-19 situatie in betalingsproblemen zijn gekomen in overleg te gaan over hetzij een tijdelijke verlaging van de huur, of een kwijtschelding van een eventuele huurachterstand
3. in de jaren na 2023 de huren slechts aan te passen met een indexeringspercentage op basis van de CPI.

4. ervoor te waken dat uw lange-termijn visie gewijzigd wordt in een korte-termijn visie wanneer de woningmarkt een tijdje onder-gemiddeld presteert. Die tijd gaat zoals u weet zeker komen en wij houden op basis van de ervaringen in 2014-2016 ons hart vast dat u dan wederom naar de huurders zult komen om uw direct rendement tijdelijk op te krikken met huuraanpassingen die contractueel misschien wel mogen, maar in de huidige tijd echt niet meer kunnen.

Als toelichting op punt 2: toen u vorig jaar aan het begin van de covid-19 crisis besloot de huurverhoging tot nader order uit te stellen – als eerste en vrijwel enige van de grote institutionele verhuurders – waren de huurders op het Java-eiland niet alleen bijzonder aangenaam verrast – onze vereniging stuurde u per ommekeer een bijzonder hartelijk bedankje – ze slaakten ook een zucht van verlichting.

Met vaste lasten die al snel €1500 tot €2000 per maand bedragen, bij een soms geheel weggefallen inkomen, is het einde van eventueel spaargeld namelijk snel in zicht. Zeker in het geval van eerder genoemde zzp'ers, die hooguit aanspraak kunnen maken op een TOZO-uitkering van €1000 per maand. En dan is het niet krijgen van een huurverhoging, die al snel €50 per maand bedraagt, een zeer welkom steuntje in de rug.

Daarbij was het fijn dat Bouwinvest/MVGM hiermee voor het eerst in lange tijd begrip toonde voor de huurdersproblematiek. Dat gaf ons een goed gevoel en u, persoonlijk, waarschijnlijk ook. Groot was dan ook de teleurstelling toen slechts enkele maanden later de huurverhoging alsnog werd aangekondigd, omdat 'we met z'n allen inmiddels uit het dal aan het klimmen waren'. Over het feit dat het allemaal heel anders gelopen is, en loopt, kunnen we inmiddels echter onmogelijk van mening verschillen.

Vandaar ons dringende advies: ga in overleg over wat men redelijkerwijs nog wel kan betalen en scheldt desnoods kwijt. Niemand heeft voor de huidige situatie gekozen, maar zeker in een crisis moeten de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. En gezien de huizenhoge rendementen op een al terugverdiend project als het onze, durven we de stelling aan dat u zich naast een zakelijke, ook een menselijke opstelling kan veroorloven.

Met betrekking tot het derde punt: minister Ollongren zal de huurstijging in de vrije sector dit jaar zal maximeren op 2,4% en in de jaren daarna op inflatie plus 1%. U geeft in uw email van 18 januari jl. aan dat u ook dit jaar de huren "gematigd" wilt verhogen (zonder zelfs maar even dit advies af te wachten), en wij vermoeden daarom dat u zich in 2021 en daarna naar die percentages gaat richten. Dit houdt per saldo in dat er een structurele stijging is waar mensen niet tegenop kunnen verdienen. Immers, zelfs de gelukkigen die via een vast arbeidscontract in een solide cao kunnen rekenen op inflatiecorrectie, komen nog steeds 1% te kort. Elk jaar. Over zzp'ers, ruim vertegenwoordigd op het eiland, en mensen met al jaren niet geïndexeerde pensioenen hoeven we al helemaal niet te hebben.

Omdat het nog een hele tijd zal duren voor er voldoende woningen zijn bijgebouwd om een einde te maken aan de schaarste, bent u als verhuurder de enige die echt iets kan doen aan de huidige (on)betaalbaarheidsproblematiek. Al durven we onze hoop daar, gezien de ervaring, dus niet echt meer op te vestigen.

Huurmatiging is ook in uw eigen belang, want als we om ons heen kijken zien we de leegstand snel toenemen. Onder andere door het acute vertrek van expats, die ook zeker niet heel snel en masse zullen terugkeren na de Corona-crisis. Daarvoor is online thuis werken, vanaf elke plaats in de wereld, gewoonweg te populair geworden.

Als we naar de markt kijken, zijn de huren in de vrije sector de laatste tijd dan ook eerder lager dan hoger geworden, wat het een vreemde figuur zou maken als u de zittende huurders daarvoor de rekening zou laten betalen door middel van een huurverhoging.

Conclusie: met inflatie plus 1% zullen inkomens en huren onvermijdelijk structureel steeds verder uit elkaar lopen. Maar, alweer: u hoeft ook dit niet te doen. Dit is wat de regels u komend jaar en de jaren daarna toestaan, maar het dwingt u werkelijk tot niets. Bevriezen, verlagen, het kan en het mag. Wij pleiten dus voor 3 jaar bevriezen, gevolgd door een jaarlijkse aanpassing van maximaal CPI.

Tot slot willen we u dringend verzoeken niet te vervallen tot tijdelijke huurcontracten en/of groepsbewoning teneinde het rendement, in reactie op het beleid van de minister, alsnog verder op te krikken – door bij elke bewonerswissel de huur enorm te verhogen en/of omgerekend € 600 of € 700 per kamer te gaan vragen. Ook het bij een bewonerswissel naar de vrije sector tillen van de sociale huurwoningen in het bestand is vanzelfsprekend uit den boze.

Zo was, en is, dit eiland nooit bedoeld.

Concreet geven wij u het dringend advies de punten 1 t/m 4 onder het kopje “**Huuradvies 2021, 2022, 2023**” integraal over te nemen. Wij horen graag voor elke van deze punten uw standpunt. Wij ontvangen deze graag op ons onderstaand e-mail adres.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van Huurdersvereniging Java,



Wisso Wissing, voorzitter