Vb&t Vastgoedmanagement
De heer S. van Eijck
Vestdijk 180
5611 CZ Eindhoven

Eindhoven, 12 januari 2017

Betreft: advies huurprijsaanpassing 2017

Geachte heer Van Eijck,

Per e-mail d.d. 19-12-2016 heeft u ons uitgenodigd uiterlijk 1 februari schriftelijk advies uit te brengen inzake de huurprijsaanpassing per 1 juli 2017 waarvan wij bij dezen gaarne gebruikmaken.

Het huurdersbestand van kleinschalig appartementencomplex Warande bestaat inmiddels voor meer dan de helft uit senioren. Wij weten niet anders dan dat dit ook de primaire doelgroep voor verhuur is. Het betreft voor het overgrote deel ouderen met een aanvullend pensioen dat al jaren niet meestijgt met de inflatie en ook voor 2017 is dit het geval. Voor eerste huurders is de gemiste indexatie van hun aanvullend pensioen sinds 2010 al opgelopen tot boven de 10% en daarmee het huren voor hen al fors duurder geworden. Om het verder divergeren tussen hoogte van de huurprijs en de financiële draagkracht zo veel mogelijk af te remmen, is ons advies af te zien van een verhoging van de huurprijs conform artikel 10.1 van de huurovereenkomst en de jaarlijkse huurprijsaanpassing niet hoger te doen uitvallen dan op grond van artikel 18 van de Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte 2003.

Een toelichting op ons advies met de nodige diepgang treft u aan de bijlage. We gaan ervanuit dat, juist omdat Archipel meer is dan een investeerder met als voornaamste oogmerk winstbejag en van het Zuiderpark qua faciliteiten en directe zorgmogelijkheden een uitstekende locatie gemaakt heeft om senioren zo lang mogelijk in hun eigen huurappartement te kunnen laten wonen, ons advies serieus in overweging genomen zal worden alvorens tot een definitieve beslissing voor de huurprijsaanpassing te komen. Mochten er aspecten zijn van belang voor Archipels eindafweging welke niet door ons aangeroerd zijn, dan staan wij uiteraard volledig ter beschikking voor een verdere dialoog.

Met vriendelijke groet,
namens Klankbord Warande

Jan de Vries
coördinator

Bijlage: toelichting bij advies huurprijsaanpassing 2017