**Huurdersbestand**Appartementencomplex Warande bestaat uit 43 huurappartementen in de vrije sector in gebruik genomen in de tweede helft van 2010. Ongeveer 60% is 50-plus huurder en het overgrote deel hiervan betreft gepensioneerden. Deze groep seniorenhuurders wordt intern ook wel aangeduid als de permanente bewoners. Dit in contrast met de jongere huurdersgroep (waarvan ruwweg de helft expats), waarin de doorstroom hoog is ( ongeveer 7 verhuizingen per jaar over de periode 2014 – 2016 ) en om die redenen gezien als tijdelijke bewoners. In geval van expats is de reden van verhuizing doorgaans een overplaatsing, in het kader van hun carrière, naar een ander land; in geval van Nederlandse jongere huurders veelal het kopen van een eigen woning kort na of voor een eerste kind en/of om minder maandelijkse woonlasten te hebben. Over de periode 2014 – 2016 is tevens een lichte verschuiving door doorstroming zichtbaar naar meer seniorenhuurders. De verwachting is dat met aantrekken van de huizenmarkt, de jongere huurders eerder zullen wegtrekken uit Warande en de komende jaren nog een verdere verschuiving zal optreden in het huurdersbestand richting gepensioneerden mits althans de jaarlijkse huurprijsaanpassingen niet verder uit de pas gaan lopen met hun financiële draagkracht.

**Seniorenhuurders ….. een groep om te koesteren**Voor Archipel als een regionale zorgverlener gespecialiseerd in ouderenzorg zal een pleidooi voor senioren nauwelijks nodig zijn, immers in zijn algemeenheid komen uit deze groep de toekomstige bewoners van hun diverse zorginstellingen. Meer in het bijzonder vormt het Zuiderpark voor seniorenhuurders een uitstekende locatie voor huren gelet op de vele faciliteiten op en in de onmiddellijke omgeving van het Zuiderpark, om zo lang mogelijk zelfstandig in het eigen appartement te kunnen blijven wonen. Naar Klankbord Warande bekend is, is menig nieuwe seniorenhuurder in de afgelopen twee jaar juist hiernaartoe verhuisd vanwege de nabijheid van zorg.

Vanuit beheerdersoogpunt zijn de senioren de categorie huurders waarbij de leefbaarheid en onderhoudstoestand van het appartementencomplex Warande het meest gebaat zijn. Naast de voordelen dat ze in principe niet neer verhuizen ( denk aan onvermijdelijke beschadigingen c.q. uitwonen van appartementen bij snelle doorstroming van appartementen), heeft deze groep huurders, naar de ervaringen van Klankbord Warande, duidelijk meer oog, aandacht en verantwoordelijkheidsgevoel voor de netheid in en rond het complex en voelt zich nauw betrokken bij de inspanningen van de bewonerscommissie de kwaliteit van wonen te handhaven.

**Pensioenkracht**De gepensioneerde huurders van Warande zullen er in 2017 niet op vooruitgaan eerder zelfs achteruit. Door stengere pensioenregels is geen indexatie mogelijk van hun aanvullend pensioen in 2017 en de grote pensioenfondsen hebben al laten doorklinken dat ook in de komende jaren indexatie geheel buiten beeld is. Afhankelijk van welk pensioenfonds is vanaf 2010 de gemiste indexatie van een aanvullend pensioen al opgelopen tot meer dan 10%.

**Indexering huurprijs**Narekening van de jaarlijkse huurprijsaanpassingen sinds 2011 met de module ‘Indexering huren’ van het CBS, leert dat per 1 juli 2014 jaarlijks huurprijsverhogingen zijn doorgevoerd die significant hoger zijn geweest dan gebaseerd op de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS. Zie tabel op pagina 2.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| jaar  | huurprijsaanpassing per 1 juli in % | % indien op basis van CPI  | verschil in % |
| 2014 | 2,00 | 0,8 | 1,2 |
| 2015 | 1,00 | 0,4 | 0,6 |
| 2016 | 2,00 | 0,6 | 1,4 |

Met name de senioren wier aanvullende pensioenen niet meegestegen zijn met de inflatie en van wie de draagkracht voor de maandelijkse huur verder is afgebrokkeld door onder meer hogere zorgpremies, zijn hierdoor geconfronteerd met een forse groei van de huurprijs die aanvoelt in hun portemonnee als twee keer de prijs te betalen voor de economische recessie. Daarbij komt nog dat het ooit nog eens inhalen van de gemiste indexatie een illusie lijkt te zijn terwijl het spookbeeld van korting van de pensioenen in de komende jaren een veel waarschijnlijker scenario lijkt.

**Advies Klankbord Warande**
De seniorengroep is de actieve achterban van Klankbord Warande. Daarnaast vormt het de interne doelgroep bij alle inspanningen en activiteiten ter verhoging van de onderlinge samenhorigheid en, onder de paraplu van de overkoepelende bewonerscommissie Zuiderpark, het gevoel van samen onder een Zuiderpark-dak te leven, te bevorderen. Binnen haar zeer beperkte mogelijkheden doet Klankbord Warande er alles aan - hoe klein ook uitgedrukt in harde munt ( denk bijvoorbeeld aan het in eigen beheer nemen van de vervanging van lampen in de algemene ruimten om de servicekosten zo veel mogelijk te drukken) - om voor deze groep het huren van een appartement in Warande betaalbaar te houden en helaas zijn de eerste seniorenhuurders al verhuisd vanwege de hoger wordende huurlasten. Het advies van Klankbord Warande luidt dan ook dit jaar de huurprijsaanpassing niet hoger te doen uitkomen dan op grond van de huurindexering en ook voor de komende jaren voor het behoud van deze (te koesteren) groep seniorenhuurders af te zien van het recht van een verhoging daarboven op grond van artikel 10.1 (huurprijsaanpassing) van de bijzondere bepalingen bij de huurovereenkomst voor Warande.