

Aan MVGM Vastgoedmanagement B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 21393
3001 AJ Rotterdam

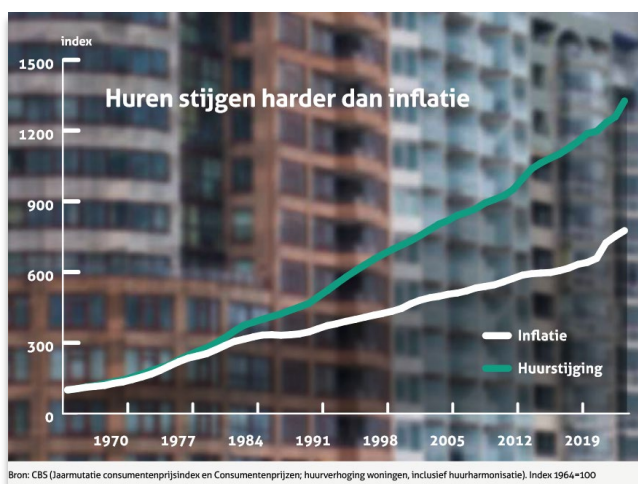
Den Haag, 31 maart 2025

Betreft: advies huurverhoging 2025

Geachte [REDACTED],

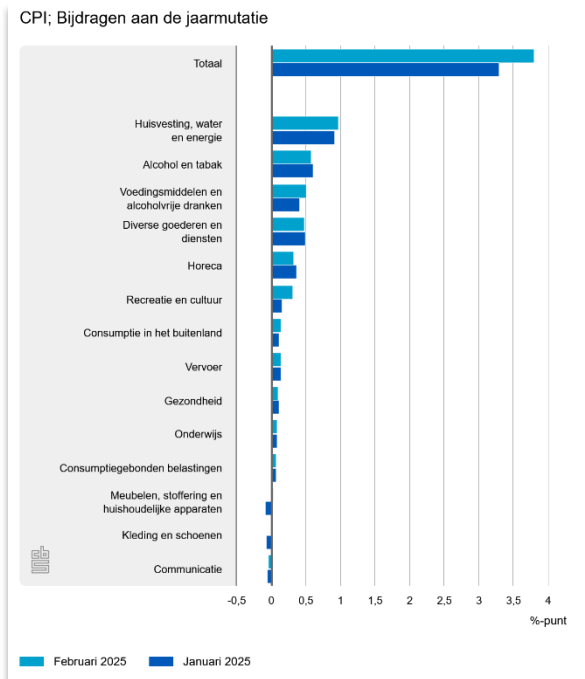
Naar aanleiding van uw e-mailbericht van 25 februari 2025 inzake de huurprijsaanpassing per 1 juli 2025 brengen wij, de Huurdersvereniging Oostduin, bij deze en via u ons advies uit aan de eigenaresse van onze woningen Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. (hierna te noemen Bouwinvest).

De Rijksoverheid heeft bepaald dat in 2025 de huurverhoging voor vrijesectorwoningen, waar al onze appartementen onder vallen, maximaal 4,1% mag zijn. Hiernaast is er brede discussie over de (maatschappelijke) wenselijkheid van voortdurende stijgingen van huurprijzen boven het niveau van inflatie. Het is immers duidelijk dat gedurende 60 jaren de stijging van de huurprijzen aanzienlijk boven de inflatie ligt. Zie deze grafiek op basis van relevante CBS-cijfers en overgenomen van de Woonbond (Huurpeil 2025-1):



Daarnaast zijn de huurprijzen c.q. woonlasten zelf een belangrijke aanjager van de inflatie. Uit onderstaande grafiek en cijfers blijkt dat de post "huisvesting, water en energie" alleen al voor ca. 25% bijdraagt aan de inflatie (CPI) in de afgelopen maanden. Door huurverhogingen te baseren op een index die voor een belangrijk deel wordt bepaald door deze zelfde huurverhogingen is er een

zelfversterkend effect ontstaan.



CPI; Bijdragen aan de jaarmutatie

	Februari 2025 (%-punt)	Januari 2025 (%-punt)
Totaal	3,8	3,3
Huisvesting, water en energie	0,98	0,92
Alcohol en tabak	0,58	0,61

Daarnaast wordt de CPI bepaald door veranderingen in de tarieven van productgebonden belastingen (bijvoorbeeld BTW en accijns op alcohol en tabak) en subsidies. De impact van deze inflatiecomponent is echter zeer ongelijk verdeeld over de bevolking en grotendeels afhankelijk van individuele keuzes van mensen. Om die reden heeft het CBS een aparte index gedefinieerd, “CPI afgeleid”, waarin deze posten niet zijn opgenomen. Wij pleiten voor een vergelijkbare index “CPI basis”. Dat is de “CPI afgeleid” waar ook de post “huisvesting, water en energie” uit is vervallen. De *CPI basis* zou de afgelopen maanden 1,5 tot 1,8% lager dan de “gewone” CPI zijn geweest.

Wij beseffen ons dat Bouwinvest niet het landelijke beleid m.b.t. huurverhogingen bepaalt. Het staat Bouwinvest echter wel vrij initiatief te tonen om de gemoederen rond het huur dossier te bedaren. Door te onderkennen dat er reeds 60 jaren bovenmatige huurstijgingen zijn geweest door het hanteren van een voor dit doel onzuivere index (de CPI) en door over te gaan op de door ons voorgestelde *CPI basis*. Deze stap zou wellicht uniek zijn voor Bouwinvest en Nederland in het algemeen. Maar dat hoeft geen beletsel te zijn om de stap te zetten. Sterker, het biedt Bouwinvest bij uitstek de gelegenheid om zich als vooraanstaande, maatschappelijk bewuste verhuurder te presenteren.

Op basis van het hanteren van de *CPI basis* stelt HV Oostduin voor de huurverhoging per 1 juli 2025 te bepalen op 2,6%, zijnde 1,5% onder het huidige wettelijke maximum.

Onze reactie is in samenspraak met het bestuur van het Platform Bouwinvest (PBI) tot stand gekomen. Het blijkt dat ons standpunt overeenkomt met dat van meerdere leden. Wij stellen voor dat we met Bouwinvest en PBI deze nieuwe benadering van de jaarlijkse huurverhogingen breder onder de aandacht brengen.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Huurdersvereniging Oostduin

[Redacted signature block]