

Geachte meneer Drixler,

Naar aanleiding van uw mail van 24 april 2026 met betrekking tot de nieuwe huren per 1 juli 2026 en in aansluiting op uw mail van 1 mei 2026, willen wij, net als voorgaande jaren weer ons advies uitbrengen over de vast te stellen huurverhogingen per 1 juli 2026.

In uw mail van 1 mei 2026 geeft u aan, dat Vivada Properties IX precies dezelfde uitgangspunten hanteert als in 2025. De huren in het sociale segment worden verhoogd met het voor dit segment door de overheid toegestane percentage en (indien van toepassing) met een bijkomende inkomensafhankelijke huurverhoging. Bij huren in de andere segmenten wordt de huur verhoogd met het maximale percentage dat op grond van de huurovereenkomst en op grond van de wet voor dit segment is toegestaan. Waarbij bij de gereguleerde huur natuurlijk rekening wordt gehouden met de WWS- puntenprijs.

Ook geeft u aan, dat dit gedaan wordt omdat Vivada Properties IX binnen de kaders van de wet wil opereren. Waarbij tevens door u wordt aangegeven, dat het wettelijk maximum dat voor elk segment geldt en de WWS-puntenprijs bij gereguleerde huur, ervoor zorgen dat de belangen van de huurders geborgd zijn.

Met betrekking tot datgene wat u boven aangeeft, willen wij het volgende onder uw aandacht brengen.

In de voorgaande jaren heeft de Huurdersvereniging Maaskwadrant steeds onderbouwde adviezen uitgebracht aan Vivada Properties IX met betrekking tot de voorgenomen huurprijsverhogingen. En elk jaar wordt, ondanks de door ons genoemde concrete overwegingen en redenen om minimale huurverhogingen door te voeren, niet overgenomen door Vivada Properties IX. Zowel de bewoners als ook de Huurdersvereniging Maaskwadrant zijn dan ook elk jaar weer teleurgesteld. Zeker gezien het feit dat Vivada Properties IX hier ook een maatschappelijk verantwoordelijke rol in heeft. Ook daardoor verliezen de bewoners het vertrouwen in Vivada Properties IX als maatschappelijk en verantwoordelijke verhuurder.

Als we terugkijken naar het jaar 2025, waarin door Vivada Properties IX een uitleg wordt gegeven op ons advies over de huurverhogingen per 1 juli 2025, en dat zal voor 2026 ook hetzelfde zijn, willen wij hierbij de volgende punten weergeven!:

Punt 1. Er wordt o.a. aangegeven, dat Vivada Properties IX zich inzet om een evenwicht te vinden tussen betaalbaarheid voor de huurders en het behalen van een redelijk rendement, wat essentieel is voor de voortdurende investeringen in onderhoud, verduurzaming en verbeteringen aan de eigendommen, dus ook voor het Wooncomplex Maaskwadrant.

Punt 2. Hierbij wordt aangegeven, dat Vivada Properties IX streeft, om altijd een zo redelijk mogelijke huurverhoging door te voeren, met inachtneming van alle betrokken belangen. En dat deze balans ook in het belang is voor de stakeholders waaronder de pensioenfondsen die in het vastgoed van Vivada Properties IX investeren. En zij gebruiken deze investeringen om de pensioenen van de diverse (oud)werknemers te financieren.

Punt 3. Tevens wordt aangegeven, dat de huurverhogingen zullen plaatsvinden **binnen** de door de overheid gestelde maximeringen.

Dit zijn allemaal begrijpelijke punten die ook in het kader passen, van Goed Verhuurderschap en ook goede uitgangspunten zijn voor een open en constructieve communicatie met de bewoners van het Maaskwadrant en de Huurdersvereniging.

Naar aanleiding van deze bovengenoemde punten willen wij het volgende opmerken!

Om bij **Punt 3** te beginnen. Aangegeven wordt, dat de huurverhogingen zullen plaatsvinden **binnen** de door de overheid gestelde maximeringen. Wij moeten helaas constateren, dat de afgelopen jaren en voor 2026 blijkt dit ook weer het geval te zijn, steeds de **maximale** huurverhogingen worden doorgevoerd. En niet **binnen** de door de overheid gestelde maximeringen! Dit is voor de bewoners van het Maaskwadrant en de Huurdersvereniging steeds weer een teleurstelling. Bij de inwerkingtreding van de wet Nijboer zijn huuraanpassingen wettelijk geregeld en gemaximaliseerd. Daarbij is sprake van inflatie-aanpassing plus een x%. Dat laatste dient echter wel transparant te

worden onderbouwd. Tot op heden hebben we daar nog niets over gehoord en ontvangen! Daarnaast speelt al geruime tijd een rechterlijke discussie over het % bovenop de inflatie! Diverse rechters hebben inmiddels uitgesproken dat het % bovenop de inflatie niet juist is en voor vernietiging in aanmerking komt. Zodra daar ook vanuit het Europese hof een positieve uitspraak over komt kunt u verwachten dat huurders de teveel verhoogde huren gaan terug eisen.

We gaan terug naar **Punt 1**. Daar wordt gesproken over het evenwicht tussen betaalbaarheid en het behalen van een redelijk rendement. De vraag, wat wordt bij Vivada Properties IX verstaan onder “redelijk” rendement? Als je verder leest, wordt hierbij aangegeven dat dit “redelijk” rendement essentieel moet zijn voor het voortdurend investeren in onderhoud, verduurzaming en verbeteringen van de eigendommen. Dus dit geldt dan ook voor het Complex Maaskwadrant. Daar kunnen wij ons helemaal in vinden!! Alleen zien de bewoners en de Huurdersvereniging daar weinig van terug!

Als we kijken naar het technisch onderhoud moeten we constateren, behoudens het onderhoud aan de liften, dat het onderhoud aan een aantal technische installaties niet wordt uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen van de fabrikanten, de contracten en de afspraken die zijn gemaakt. Dit heeft tot gevolg dat er nu extra reparaties moeten plaatsvinden die ook weer extra kosten met zich meebrengen. En dat is jammer van de investeringen die door Vivada Properties IX gedaan zijn of worden gedaan. Ons advies is, dat er geïnvesteerd moet worden in professionele onderhoudsbedrijven die goed opgeleid en gekwalificeerd personeel hebben en zich houden aan de richtlijnen van de fabrikant en de onderhoudscontracten.

Wat betreft het bouwkundig onderhoud. In het meerjaren onderhoudsplan van 2024 stonden essentiële bouwkundige zaken die naar onze mening allang opgepakt hadden moeten worden om het complex in een goede en veilige conditie te houden. Denk hierbij aan de problemen met de buitenpuien en ook de rubbers van de buitenpuien die sterk aan het afbrokkelen zijn, het kanaalwerk op de daken dat aan het roesten is, de slechte staat van de glazenwasser gondels, (kan de glazenwasser veilig en continu zijn werk doen) en diverse binnen,- en buiten schilderwerkzaamheden.

Ook wordt gesproken over investeringen ten aanzien van verduurzamingen wat wij niet begrijpen. Dat onbegrip heeft te maken met het feit, dat voor de nieuwe bewoners o.a. vaak de keuken geheel gerenoveerd wordt incl. inductie kookplaten, terwijl de bestaande bewoners het nog steeds met de eerste keuken (nu >20 jaar oud) moeten doen. Ook is het zo dat bij de bestaande bewoners waarbij er storingen aan de gaskookplaten ontstaan er een nieuwe gaskookplaat wordt geplaatst en niet meteen een elektrische kookplaat. Dus hier vindt geen verduurzaming plaats en waarom niet!?

We gaan nu naar de investeringen in verbeteringen van de eigendommen, dus ook voor ons complex. We moeten hierbij ook constateren dat er geen investeringen op dit gebied zijn uitgevoerd, terwijl de vraagstelling wel aanwezig is. Ons ontbreekt het inzicht wat in het huidige meer jaren onderhoudsplan staat omdat u weigert dat plan aan ons ter beschikking te stellen.

De upgradings van de liften en het vervangen van de WTW zijn niet in het kader van verbeteringen uitgevoerd, maar hadden te maken met achterstallig groot onderhoud. Hierbij noemen we nogmaals een aantal verbeteringen die gewenst zijn:

- Betere beveiliging voor de bewoners.

- Het adequaat reageren en oplossen van overlast door bewoners binnen het complex die door bewoners worden gemeld. Vivada Properties IX is verantwoordelijk voor het gedrag van zijn huurders, omdat zij zelf de keuze hebben gemaakt voor deze huurders.

- Vernieuwing deurintercom systeem bij de India en Delta inclusief het aanpassen van de intercom systeem bij de Echo.

- Adequaat reageren en oplossen ten aanzien van illegale zaken in de woningen en parkeergarages.

- Het aanpakken van de koude- en warmteproblemen, welke naar voren zijn gekomen bij het bepalen van het energielabel voor de woningen. De begane grond appartementen zijn niet tot nauwelijks warm te stoken terwijl de oost/zuidzijde appartementen op de hogere etages veel te warm worden.

-In verband met de gezondheid ten aanzien van fijn stof, het plaatsen van filters in de aanvoerkanalen op de daken van het complex.

-Het vervangen van de 3 gondels, die gebruikt worden voor glasbewassing en werkzaamheden aan de gevels.

-Het adequaat en snel reageren op reparatieverzoeken.

Bovengenoemde onderwerpen en acties zijn nodig om ervoor te zorgen dat het Complex Maaskwadrant niet gaat verpauperen en dat de woon-en leefomgeving veilig en prettig blijft! Indien deze onderwerpen uitgevoerd worden is het te billijken dat een matige huurverhoging (maximaal inflatie volgend) terecht is.

Bij **Punt 2** wordt gesproken over de redelijke huurverhogingen met inachtneming van alle betrokken belangen

Gezien de huidige economische situaties en de gevolgen daarvan, dus ook voor het inkomen van de huurders, waarbij het merendeel van de huurders 67+ is en moeten rondkomen van hun AOW en eventueel pensioen, en met de nu al hoge huren zijn ook redenen om dit jaar nu echt de huren te matigen.

De huren zijn de afgelopen jaren (3 à 4 jaar) met in totaal cumulatief ca. 15 procent gestegen, waarbij de feitelijke waarde versus huur totaal scheef is getrokken. Ook blijkt uit een onderzoek van MSCI, dat het gemiddelde totaalrendement van institutionele beleggers in Nederland vorig jaar is uitgekomen op 9,1%. En dat komt vooral door de woningen die goed vertegenwoordigd zijn in de portefeuilles en die een hoge leegwaarde hebben. Tevens liggen de netto operationele inkomsten van de woningen veelal onder de inflatie.

Samengevat en alle punten meegenomen te hebben, is ons advies:

Laat Vivada Properties IX de huurverhogingen voor 2026 in heroverweging nemen. En tevens de komende jaren de huurverhogingen binnen de maximale wettelijke uitgangspunten doorvoeren. Dus met andere woorden, matige huurverhogingen en geen maximale huurverhogingen. Maak ook transparant, waarom de toeslag boven op de inflatie noodzakelijk is.

In vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, en zien uw berichten met belangstelling tegemoet.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Ger van der Pluijm

Voorzitter Huurdersvereniging Maaskwadrant