

Huurdersvereniging Mauve I & II
p/a Mauveplein 13
2023 XT Haarlem

*Tevens per e-mail: lex.knip@upcmail.nl
w.kippers@hetnet.nl*

Datum 27 maart 2017
Referentie BWA / HVH 7056 0065 0066
Doorkiesnummer 020 540 56 07

Betreft Advies jaarlijkse huurprijsaanpassing Mauve I en II te Haarlem

Geachte heer Knip,

Namens Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund (hierna: Bouwinvest) bevestigen wij hierbij de ontvangst van uw brief van 9 februari jl. waarin u advies uitbrengt voor de jaarlijkse huurprijsaanpassing voor het complex Mauve I & II te Haarlem. In het kader van Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) berichten wij u als volgt.

Hartelijk dank voor uw advies en duidelijke toelichting daar op. In deze brief willen wij graag reageren op de door u genoemde punten, waarbij wij allereerst een toelichting willen geven op de wijze waarop de markthuren tot stand komen.

Jaarlijks worden er voor de woningen in het complex markthuurnprijzen bepaald. De markthuurnprijs is de huurprijs zoals die op het moment van aanpassing op de vrije markt, door vraag en aanbod, tot stand komt. Hoe de marktprijs op de vrije markt vervolgens tot stand komt, is complex en daarbij spelen diverse factoren een rol, waaronder de aard van de bouw, onderhoud, voorzieningen en afwerking, inhoud en oppervlakte en indeling. Daarnaast wordt de markthuurnprijs bepaald door de concurrentiepositie, de populariteit van het complex, economische ontwikkelingen en de huurprijsontwikkelingen van vergelijkbare woningen. Op het moment dat een woning muteert, wordt deze tegen de markthuurnprijs aangeboden. Uit de mutaties die wij hebben gehad sinds dat de woningen bij ons in beheer zijn, blijkt dat de woningen veelal aansluitend verhuurd worden.

Bij de jaarlijkse huurverhoging is het de bedoeling dat de huurprijzen van zittende huurders aansluiten bij de markthuurnprijzen. Hierbij speelt de aanvangshuurprijs, de contractuele afspraken e.d. een rol. De huurprijs wordt te allen tijde afgetoet op de vastgestelde markthuurnprijs.

In uw brief geeft u aan dat de appartementen van Mauve I en II niet de luxe uitstraling of 'topkwaliteit' hebben waarnaar verwezen wordt in de brochure die voor de eerste verhuur van de appartementen in 2013 is gebruikt. Wij begrijpen uw punt, echter de invulling van het woord 'luxe' zal voor ieder individu anders zijn. In de brochure staat op een van de laatste pagina's duidelijk omschreven wat de afwerking van de appartementen is, welke inbouwapparatuur er in de keuken aanwezig is en hoe de badkamer is ingericht. De huurders die later zijn gaan huren hebben de woning kunnen bezichtigen. In beide gevallen konden huurders op de hoogte zijn van de afwerking van het appartement.

Actys Wonen bv

Koningin Wilhelminaplein 30
1062 KR Amsterdam
Postbus 9979
1006 AR Amsterdam

T 0900 444 66 77

F

E amsterdam@actyswonen.nl

I www.actyswonen.nl

I www.wonenmetactys.nl