
Bouwinvest-platform

platform van Bouwinvest huurdersverenigingen

Nieuwsbrief nr. 8 Platform Bouwinvest

Gouda, 5 mei 2015

Beste allemaal,

Wij nodigen u graag uit voor de voorjaarsvergadering van het Platform Bouwinvest.

Deze bijeenkomst zal weer plaats vinden in de meest centrale plaats in Nederland, die wij kunnen vinden, te weten in Utrecht in het [zalencomplex Vredenburg](#). (klik voor een routebeschrijving). Datum: 20 mei 2015.

Kleine lunch: 12.00 - 13.00 uur. Bijeenkomst: 13.00 - 15.30 uur. Zoals eerder aangekondigd is zullen de reiskosten voor een vertegenwoordiger van de verenigingen op basis van openbaar vervoer worden vergoed. Wij verzoeken u dringend uw aanwezigheid z.s.m. door te geven i.v.m. de catering.

Agenda:

1. Opening
2. Verslag bijeenkomst d.d. 22 oktober 2014
3. Financieel verslag 2014 (incl. kascontrole)
4. Begroting 2015
5. Huuraanpassingsbeleid 2015
6. Huurderstevredenheidsonderzoek 2014
7. Regeling onkostenvergoeding huursdersverenigingen
8. ZAV beleid
9. Website - informatie
10. Actiepunten vaststellen
11. W.v.t.t.k.

VERSLAG

Algemene ledenvergadering Platform Bouwinvest

<u>Datum:</u>	12 november 2014
<u>Locatie:</u>	Zalencomplex Vredenburg, Utrecht
<u>Aanvang:</u>	13.00 uur
<u>Einde:</u>	15.10 uur

1. Opening. Vz (dhr. Hogenboom) heet de vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen welkom. Speciaal welkom voor de dhr. Agterkamp (vert. Woonbond) en dhr. Teunissen (vert. Bouwinvest). De voorgestelde agenda wordt goedgekeurd.
2. Goedkeuring verslag Leden Vergadering 140114. Het concept-verslag van de vorige bijeenkomst d.d. 14 januari 2014 wordt zonder wijzigingen goedgekeurd.
3. Evaluatie gesprekken met Bouwinvest. Vz verwijst naar de verslagen van de halfjaar gesprekken met Bouwinvest (gevoegd bij de uitnodiging en opgenomen in het Dropbox-archief) en staat stil bij een aantal besproken aspecten.
 - a. Beheerderovereenkomsten.
 - i. Bouwinvest maakt in overleg met de beheerders een jaarplanning voor de complexen. In deze jaarplanning hebben de huurdersverenigingen inzage. Deze plannen worden aan het eind van een jaar vastgesteld voor het komende jaar. Het is dus zaak om tijdig met de beheerder te communiceren over zaken, die de huurdersverenigingen belangrijk vinden. Suggestie wordt gedaan om 1 of 2 x/jaar samen met de beheerder een schouw te houden en in gezamenlijk overleg te bepalen welke zaken voor de komende jaarplanning in aanmerking komen.
 - ii. Contact met de beheerders moet transparant en duidelijk zijn. Bouwinvest beheert op afstand. Dat brengt met zich mee dat met name beleidszaken door de huurdersverenigingen niet inhoudelijk met de beheerder kunnen worden besproken. Deze moet dan altijd doorverwijzen naar Bouwinvest. Deze gang van zaken werkt vertragingen en onduidelijkheid in de hand en kan daardoor gemakkelijk leiden tot ergernis. Wel zijn we allemaal van oordeel dat het streven naar een duidelijke en transparante communicatie een verantwoordelijkheid is van alle betrokkenen. Met name de beheerder MVGM wordt geroemd om een duidelijke en transparante communicatie.
 - b. Huurderstevredenheidsonderzoek.
 - i. Het Platform was enigszins kritisch over het positieve resultaat van het huurderstevredenheidsonderzoek 2013, met name gelet op onze eigen waarnemingen en ervaringen. Op ons verzoek heeft Bouwinvest achtergrondinformatie verstrekt over de opzet, doelstelling en resultaten van het onderzoek. Voor de huurdersverenigingen bestaat de mogelijkheid om inzage te krijgen van het tevredenheidsonderzoek per complex. In het komende voorjaarsoverleg met Bouwinvest zal [USP](#) (de firma, die het onderzoek verzorgt) een presentatie over deze opzet van de enquête verzorgen. Eventuele bijzonderheden zullen worden terug gekoppeld naar de leden van het Platform. Wij hebben Bouwinvest verzocht in de komende

- enquête een vraag op te nemen over het aspect "prijs/kwaliteit".
- ii. In dit verband wijzen enkele aanwezigen op het bestaan van een panel van huurders van Bouwinvest. De huurdersverenigingen hebben geen informatie hierover. De uitkomsten van panelonderzoek raken ook de belangen van de huurdersverenigingen.
 - c. Leegstand. De aanwezigen maken melding van hun afkeur tegen het gevoerde beleid van Bouwinvest bij leegstand. Het lokken van nieuwe bewoners met zog. "cadeautjes" wekt ergernis in de hand. Ook de schijnbaar onverklaarbare verschillen in huren binnen een complex zijn een bron van ergernis. De belangen van de (vaak langdurig) zittende bewoners worden in dit verband volkomen verwaarloosd en mede daardoor wordt het imago van Bouwinvest negatief beïnvloed. Bij vragen hierover door de verschillende huurdersverenigingen wordt steeds verwezen naar het aspect "markconform". De Huurdersvereniging De Haven uit Zwolle heeft over deze materie een klacht ingediend bij de Huurcommissie. De leden wordt geadviseerd gebruik te maken van deze informatie (zie DropBox).
 - d. Bouwinvest heeft zich voorgenomen om over de komende huuraanpassing aan alle huurderorganisaties advies te vragen, zowel over gereguleerde als geliberaliseerde contracten. Huurdersverenigingen wordt geadviseerd hiervan gebruik te maken en beargumenteerde adviezen uit te brengen, waarbij marktsituatie, onderhoud, mutatiegraad, ligging, e.d. een rol kunnen spelen. Men wordt ook geadviseerd om deze adviezen te delen met de andere huurdersverenigingen (bijv. via het Platform).
 - e. Huurdersvereniging en bewonerscommissie. Beide vormen zijn benoemd in de WOHV en hebben dan ook dezelfde rechten. Ook kan de vorm van belang zijn bij (gerechtelijke) klachtprocedures (rechtspersoonlijkheid). Het PF adviseert haar leden om "rechtspersoonlijkheid" na te streven
4. Voorstel vergoeding onkosten huurdersverenigingen door Bouwinvest. Uit de discussies in het verleden is gebleken, dat er (soms onverklaarbare) verschillen zijn van de vergoedingen die Bouwinvest ter financiering van de kosten van het overleg in het kader van de Wet Overleg Huurders Verenigingen (WOHV) geeft aan de resp. huurdersverenigingen. Om te komen tot een uniforme regeling, die voor alle betrokkenen van voordeel is, heeft het bestuur een voorstel ontwikkeld zoals bijgevoegd bij de jaarstukken (zie ook DropBox). Hierbij is rekening gehouden met de kaders, zoals die geschetst zijn in de WOHV en is gekeken naar een modelregeling, zoals die door Aedes wordt gehanteerd. Na enige discussie wordt door de vergadering met dit voorstel ingestemd. Dit zal worden voorgelegd aan Bouwinvest.
 5. Presentatie Woonbond. Dhr. Agterkamp verzorgt een presentatie over de doelstelling en het beleid van de Nederlandse Woonbond. Het belang van de woonbond wordt onderstreept door het feit, dat deze organisatie de enige is die de belangen van de huurders behartigt. De PowerPoint presentatie is opgenomen in het Dropbox-archief. Gevraagd wordt naar de mogelijkheid om een duidelijk en actueel overzicht te geven van relevante activiteiten (ook voor de "vrije sector" van belang). Dhr. Agterkamp verwijst hiervoor naar de nieuwe website van de woonbond, die begin 2015 in de lucht zal komen. De kosten van het lidmaatschap van de Woonbond behoren tot de overlegkosten i.h.k.v. de WOHV en kunnen dus bij Bouwinvest worden gedeclareerd. Een berekening laat zien dat een collectief lidmaatschap van het Platform minder kost dan de lidmaatschappen van de individuele huurdersverenigingen.
 6. Communicatie binnen het Platform. Secr. en Pm. hebben een korte notitie (als bijlage gevoegd bij de uitnodiging en tevens opgenomen in het Dropbox-archief) opgesteld over

een duidelijke en ook efficiënte communicatie van, met en binnen het PF. Voor deze communicatie wordt gebruik gemaakt van mail, website en Dropbox-archief. Het overgrote deel van de leden is tevreden over het hanteren van een Dropbox-archief. Een enkel lid geeft de voorkeur aan uitsluitend informatie verstreken m.b.v. mail. Secr. zegt toe rekening te houden met beide meningen. De Pm. heeft een website ontwikkeld en presenteert de eerste opzet aan de vergadering. Het actueel houden van de website ziet het bestuur als haar verantwoordelijkheid. Maar voor het verder nadenken over opzet en lay-out wil het bestuur graag assistentie van een paar mensen uit de praktijk. Het bestuur doet dan ook een oproep aan de leden of zij een paar vrijwilligers kunnen vinden die een paar maal bijeen willen komen om hieraan vorm te geven.

7. Voorstel Huishoudelijk reglement. Dhr. ter Wal Stentor heeft een concept Huishoudelijk Reglement (HR) opgesteld. Hij verzorgt een korte toelichting. Vergadering gaat akkoord met voorliggend voorstel en daarmee wordt dit reglement vastgesteld (zie Dropbox-archief).
8. Inleiding Warmtewet. Dhr. Agterkamp heeft een korte inleiding over de nieuwe Warmtewet opgesteld (PowerPoint in het Dropbox-archief). Het onderwerp is van belang voor met name appartementencomplexen. Maar omdat Bouwinvest nergens optreedt als "warmteleverancier" valt dit onderwerp buiten het aandachtsgebied van het PF. Het PF adviseert haar leden wel om goed kennis te nemen van de inhoud van deze nieuwe wet en voor meer informatie eventueel contact op te nemen met de Woonbond. Kijk op het [meldpunt van de Woonbond](#) ter zake .
9. W.v.t.t.k.
 - a. Huurders Vereniging Hofbeek is verheugd over de aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Bouwinvest bij deze bijeenkomst. Zij wil graag de volgende punten onder de aandacht brengen van Bouwinvest:
 - i. aanpassingen van woningen in het kader van de WMO wordt steeds meer actueel (mede door het vigerende regeringsbeleid);
 - ii. bij sommige woningen is voor Bouwinvest geen afdracht van de huurderheffing verplicht, terwijl Bouwinvest voor deze woningen wel de "inkomens afhankelijke" huuraanpassing heeft toegepast. Het PF verzoekt HV Hofbeek ter zake meer informatie te verstrekken;
 - iii. na ruim 3 jaar onderhandelen heeft Bouwinvest vorig jaar geweigerd in te stemmen met een "samenwerkingsovereenkomst" tussen HV Hofbeek en de betr. beheerder. HV Hofbeek is uitermate ontevreden over deze gang van zaken;
 - iv. het is bij wet verboden om dubbele makelaars/administratie kosten door te berekenen aan de huurders. Bij HV Hofbeek hebben een aantal huurders dit wel betaald. Bij terugvorderingen wordt er door de beheerder inconsistent en soms ook onjuist gehandeld. HV Hofbeek vraagt de aandacht van Bouwinvest voor dit punt.
10. Sluiting. Vz sluit - onder dankzegging aan alle aanwezigen - de vergadering om 15.15 uur. De datum voor de voorjaarsvergadering zal tijdig worden bekend gesteld.

Notulist
Gerard Rademakers
secretaris

Financieel verslag:

BATEN	begroting	werkelijk		LASTEN	begroting	werkelijk
bijdrage Bouwinvest	€ 5.000,00	€ 5.000,00		kosten vergaderlokaliteiten	€ 1.400,00	€ 1.560,05
bijdrage huurdersverenigingen				reiskosten bestuur	€ 1.850,00	€ 1.931,16
ontvangen reiskosten		€ 96,99		kantoorartikelen	€ 200,00	€ 41,90
(ivm teveel gedeclareerde reiskosten)				onvoorziene uitgaven	€ 300,00	€ 159,00
				Porti/Bankkosten	€ 300,00	€ 13,56
				bijdrage GPHP	€ 500,00	€ 215,00
				IT t.b.v. infovoorziening	€ 450,00	€ 211,60
				naar bank		€ 964,72
	€ 5.000,00	€ 5.096,99			€ 5.000,00	€ 5.096,99
saldo 2013	€ 1.164,75					
saldo 2014 per 31-12-2014	€ 2.129,47					

Begroting 2015:

Bijdrage Bouwinvest	€ 5.000,00	Vergaderkosten Bestuur	€ 300,00
		Vergaderkosten ALV	€ 1.450,00
		Reiskosten Bestuur	€ 1.500,00
		Bijdrage reiskosten ALV	€ 1.000,00
		Kantoorartikelen	€ 100,00
		Onvoorziene uitgaven	€ 250,00
		Porti/Bankkosten	€ 50,00
250,00		Bijdrage GPHP	€
100,00		Informatievoorziening	€
<hr/>			
	€ 5.000,00		€ 5.000,00

Voorjaarsoverleg met Bouwinvest

Zoals al eerder bekend is gesteld hebben we op 22 april j.l. het voorjaarsoverleg met Bouwinvest gehad. Het verslag is opgestuurd naar Bouwinvest, maar is nog niet definitief goedgekeurd. De tekst van dit concept-verslag is als volgt:

Verslag overleg Platform Bouwinvest met Bouwinvest op 22 april 2015 te Amsterdam

aanwezig:

voor Bouwinvest: H. Spuls, J.v.Wieren (dhr. Teunissen moet als gevolg van privéomstandigheden verstek laten gaan).

voor Platform: E. Hogenboom. P. ter Wal, L. Zwitser, G. Rademakers,.

1) Opening.

De bijeenkomst wordt - na het inschenken van de koffie - geopend om 13.00 uur. De voorgestelde agenda wordt aangepast. Agendapunten 5 en 6 worden eerst behandeld.

2) Presentatie UPS over het tevredenheidsonderzoek/huurderstevredenheidsonderzoek 2014.

Dhr. Ronald Provoost geeft een gedetailleerde en uitgebreide uitleg over de opzet en uitwerking van het tevredenheidsonderzoek zoals het door UPS voor Bouwinvest (en andere investeerders) wordt uitgevoerd. De gegevens uit deze onderzoeken worden uitgesplitst in cijfers voor beleid (dus voor Bouwinvest) en voor beheer (dus voor beheerders). Hoe deze cijfers verder kunnen worden uitgesplitst tot op complexniveau is nog niet duidelijk. Bouwinvest bestudeert dit aspect. Actiepunt Bouwinvest.

3) Verslag bijeenkomst d.d. 11 oktober 2014.

Na een nadere toelichting m.b.t. agendapunt 4 (huuraanpassingsbeleid) wordt het verslag zonder wijzigingen goedgekeurd.

4) Regeling onkostenvergoeding huurdersverenigingen.

Per mail heeft Bouwinvest aangegeven in te stemmen met het voorstel, zoals dat is afgesproken tijdens de Algemene Ledenvergadering van het Platform, echter zonder een vergoeding voor het lidmaatschap van de Woonbond en zonder vergoeding voor externe juridische ondersteuning.

Platform wijst op de inhoud van artikel 7, lid 1 van de WOHV:

"1. De verhuurder vergoedt aan de huurderorganisatie de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken, genoemd in de artikelen 3, 4, 5 en 5b. Onder deze kosten worden mede de kosten van scholingsactiviteiten begrepen."

De in dit artikel genoemde activiteiten komen dus nadrukkelijk voor vergoeding in aanmerking. Wanneer deze activiteiten op commerciële basis door de huurdersverenigingen worden ingewonnen/uitgevoerd kan dat leiden tot zeer hoge bedragen. Wanneer deze activiteiten worden uitgevoerd/ingewonnen bij de Woonbond zijn de prijzen hiervoor zeer gematigd. Wel zijn deze diensten/activiteiten alleen voor leden van de Woonbond tegen deze

gematigde prijzen beschikbaar. Het is dus zowel in het belang van Bouwinvest als ook in het belang van de huurdersverenigingen om dit lidmaatschap wel te vergoeden.

Bouwinvest zal haar standpunt ter zake opnieuw in overweging nemen. Actiepunt Bouwinvest. Bouwinvest zegt toe haar besluit bekend te maken voor de komende Algemene Ledenvergadering op 20 mei a.s.

5) **Huuraanpassingsbeleid 2015.**

Door het Platform is een notitie opgesteld over dit onderwerp.. Deze notitie is behandeld in de vorige bijeenkomst. Daarop heeft Bouwinvest gereageerd m.b.v. een uitgebreide mail van 27 november 2014. Als gevolg van de plotselinge afwezigheid van dhr. Teunissen heeft Bouwinvest zich niet voorbereid op dit onderwerp.

Platform wijst op de moeilijkheid om een "marktwaarde" vast te stellen aan de hand van niet-bestaande vergelijkingen. Bouwinvest reageert door te wijzen op het feit, dat "marktwaarde" aan de hand van verschillende factoren wordt vastgesteld. Platform vindt het van wezenlijk belang voor de huurders dat de aangevoerde argumenten voor het bepalen van "marktwaarde" duidelijk en transparant zijn. Van Wieren (Bouwinvest) geeft aan dat de laatste aangeboden huur eigenlijk de marktconforme huur is. Platform pleit er voor om de informatie uit de mail te integreren in de beleidsnotitie van Bouwinvest.

Bouwinvest zegt toe te onderzoeken of de informatie uit de mail kan worden opgenomen in haar beleidsnotitie. Actiepunt Bouwinvest.

Noot secretaris: inmiddels heeft Bouwinvest per mail van 010515 het volgende meegedeeld:

Wij hebben dit punt intern besproken en zijn van mening dat we, zoals ook al tijdens het overleg aangegeven, beide documenten graag gescheiden willen houden. Het huurbeleid is een formeel document en het andere is puur een beschrijving van onze huidige werkwijze. Deze laatste kan in de toekomst wijzigingen en wij willen voorkomen dat dit tot enige vorm van onduidelijkheid of discussie kan leiden. Het staat u natuurlijk als Platform vrij om beide documenten samen te voegen.

6) **Begroting Platform 2015.** De begroting is door het Platform bij Bouwinvest ingediend. Bouwinvest zegt toe de afhandeling te verzorgen.

7) **Samenwerkingsovereenkomst BI en PF.**

Platform informeert, dat tijdens een van de procedures bij de Huurcommissie door de vertegenwoordiger van Bouwinvest de positie van het Platform als onduidelijk is gekwalificeerd. Dit roept de vraag op welke rol het Platform in de toekomst kan, c.q. moet spelen. Teneinde geen onduidelijkheden te veroorzaken is het wellicht zinvol na te denken over een vorm van samenwerkingsovereenkomst. Bouwinvest reageert met een toelichting op de gang van zaken bij de betr. zitting van de Huurcommissie. Ook intern Bouwinvest heeft dit aspect geleid tot overleg. Bouwinvest acht het waardevol om de verantwoordelijkheden en bijbehorende informatievoorziening van de resp. spelers bij het overleg te stroomlijnen, daarbij rekening houdend met de wettelijke kaders. Bouwinvest beraadt zich over mogelijke vormen en inhoud. Actiepunt Bouwinvest. Platform zal de huurdersverenigingen op de hoogte stellen.

Actiepunt Platform. Platform pleit er voor om duidelijkheid te scheppen voor de Algemene Ledenvergadering in oktober 2015.

8) ZAV.

Platform heeft nog geen tijd gehad om dit onderwerp goed voor te bereiden. Bouwinvest informeert dat het ZAV-beleid nader wordt getoetst. Deze toetsing zal wellicht leiden tot aanpassingen. Bouwinvest zegt toe eventuele aanpassingen te zullen bespreken met het Platform.

9) Sluiting. De bijeenkomst wordt om 15.00 besloten.

Volgende bijeenkomst wordt vastgesteld op 21 oktober 2015, bij Bouwinvest van 10.00 - 12.00 uur.

7. Afsprakenlijst.

#	Wat	wie	gereed:
220515 -1	Regeling onkostenvergoeding huurdersverenigingen	Bouwinvest	Svp voor ALV 200515
			z.s.m.
220515 - 2	Uitsplitsen tevredenheids enquête 2014	Bouwinvest	svp voor 121114
220515 - 3	Samenwerkingsovereenkomst Informereren huurdersverenigingen	Bouwinvest Platform	Voor ALV okt 2015

verslag gemaakt door Gerard Rademakers.

Aanvullende informatie ter zake Huurbeleid Bouwinvest

Het huurbeleid staat centraal bij ons overleg met Bouwinvest.

Teneinde dit overleg te structureren hebben we in 2013 Bouwinvest de volgende notitie voorgelegd.

Notitie Platform

In de afgelopen periode(n) is er discussie ontstaan met Bouwinvest en de beheerders over de huuraanpassingen per 1 juli van elk jaar. De aanleiding is de toepassing van de Overlegwet en wel artikel 3 (lid 1, 2 sub c, 2 sub e) en artikel 5 lid 1 van deze Wet.

Nu lijkt Bouwinvest zich op het standpunt te stellen dat de Wet enerzijds niet van toepassing is op de in de huurovereenkomsten opgenomen bepalingen terzake van de (maximale) huuraanpassingen en anderzijds op de geliberaliseerde sector. De stelling is dat de Wet zich niet richt op de huuraanpassingen binnen de contractuele maximale aanpassingsruimte.

Wij zijn van oordeel dat zulks wel aan de orde is en dat de Huurcommissie reeds hierover meerdere malen een duidelijke beslissing heeft afgegeven. Als voorbeeld moge dienen:

http://www.huurcommissie.nl/uploads/media/Uitspraak_WOHV_039_20140320.pdf

Als het beleid zich afspeelt binnen de discretionaire bevoegdheid van de verhuurder en er sprake is van een andere invulling ten opzichte van vorige jaren is er sprake van aanpassing van beleid; aldus vaste jurisprudentie van de Huurcommissie.

Wij willen graag tot afspraken komen met Bouwinvest hoe de huuraanpassingsprocedure verder wordt vorm gegeven ten einde de onnodige procedures en daarmee irritatie over en weer te voorkomen.

Wij vragen Bouwinvest samen met ons tot werkbare afspraken te komen waarin de volgende zaken aan de orde komen:

Welke normen gelden binnen het huuraanpassingsbeleid algemeen en specifiek per locatie

Hoe wordt de marktconforme huurprijs per jaar exact bepaald: vergelijkende panden, advies beheerder etc

Verschillen in prijsaanpassingen binnen locaties per appartement of woning: hoe te onderbouwen

Welke termijnen worden overeengekomen voor het overleg over de jaarlijkse huuraanpassing

Reactie Bouwinvest (notitie huurbeleid 2013-1)

Het huurverhoging- en verhuurbeleid van Bouwinvest is gericht op het realiseren van de markthuurlprijs, binnen de aangegeven wettelijke kaders van het huurrecht en het huurbeleid, vastgesteld door het Ministerie voor Wonen en Rijksdienst.

De ontwikkeling van de markthuurprijs wordt onder andere beïnvloed door de concurrentiepositie, de populariteit van het complex, economische ontwikkelingen en de ontwikkeling van huurprijzen van vergelijkbare woningen in de (directe) nabijheid.

Dit betekent voor onze huurders dat binnen de contractuele bepalingen van de afgesloten huurovereenkomst de huurprijs groeit naar de markthuurprijs.

Het huurrecht woonruimte kent twee verschillende huur –en verhuur regimes; geliberaliseerd en niet geliberaliseerd.

Geliberaliseerde woningen

Op huurovereenkomsten die vanaf 1 juli 1994 zijn aangegaan is de Huurprijzenwet Woonruimte niet van toepassing, indien de aanvangshuurprijs boven de, op dat moment, geldende maximum huurgrens van de huursubsidie ligt. De puntentellingen zijn voor deze woningen niet meer van toepassing en daarnaast dienen geschillen rechtstreeks bij de kantonrechter te worden voorgelegd.

De huurverhogingen en huuraanpassingen van de geliberaliseerde woningen hebben wij contractueel vastgelegd in de huurovereenkomsten. In de huurovereenkomsten wordt een huurverhogingspercentage opgenomen van index + 5% waarbij de markt leading is.

Niet geliberaliseerde woningen

De huurprijzen van de niet geliberaliseerde woningen worden eveneens marktconform vastgesteld. De huurverhoging van deze woningen worden verhoogd met het percentage zoals dat jaarlijks wordt vastgesteld door het Ministerie voor Wonen en Rijksdienst. De huurprijzen worden bij wederverhuur van de woning opgetrokken naar de markthuurprijs in het jaar van huuraanpassing en zullen de maximaal redelijke huurprijs op basis van de woningwaardering in punten niet overschrijden.

Percentage huurverhoging

Het verschil tussen de huidige huurprijs en de markthuurprijs is het percentage dat bij de verschillende huurovereenkomsten en wettelijke bepalingen het uitgangspunt vormt bij de jaarlijkse huurverhogingen. Deze percentages worden conform contractuele en wettelijke bepalingen aangepast. Het gevolg hiervan is dat de huurprijs van de woningen van onze huurders met een zelfde bouwtype, binnen één buurt of straat met verschillende huurverhogingspercentages kan worden verhoogd.

Aanvullende bepalingen huurbeleid Bouwinvest

Onderstaand alsnog de antwoorden op de vragen van het Platform over het huuraanpassingsbeleid. Volledigheidshalve vermeld ik graag dat dit slechts een beschrijving is van de werkwijze zoals asceetmanagers te werk gaan. Dit is dus geen procedurebeschrijving.

Vraag: Welke normen gelden binnen het huuraanpassingsbeleid algemeen en specifiek per locatie

Antwoord;

- In principe mag de eigenaar voor een vrije sector huurwoning vragen wat hij wil er zijn geen wettelijke restricties.
- Er is algemeen beleid, geen beleid per locatie.
- We hanteren geen harde normen, het streven is huuroptimalisatie, dit wordt bereikt door markthuren te hanteren waarbij de bezettingsgraad acceptabel blijft.
- De huurprijsaanpassing wordt bepaald door de nieuwe markthuur te delen door de geldende contracthuur, hieruit volgt een huurverhogingspercentage. Eerste stap is dan te toetsen of dit binnen het contract is toegestaan; de Consumenten Prijs Index plus 5 procent. Het is dan aan de assetmanager om te beoordelen of dit percentage ook toegepast wordt. Wel als het bijvoorbeeld een enkele woning betreft die een lagere huur betaald terwijl de rest van het complex wel op markthuur zit.

Vraag: Hoe wordt de marktconforme huurprijs per jaar exact bepaald: vergelijkende panden, advies beheerder, etc.

Antwoord;

Bouwinvest werkt met een interne planning waarin ook het vaststellen van de markthuur is opgenomen, onderstaand de stappen die genomen worden (niet per definitie in deze volgorde);

Stap ; planning opstellen

Stap ; terugkijken; was er veel leegstand, waren er veel mutaties, deden deze zich bij specifieke woningen voor, was er een aanleiding, waren er veel huurachterstanden, etc.?

Stap ; wat is / wordt er aan concurrerende panden opgeleverd, hoe wijzigt de aanbodzijde.

Voor een stad als Amsterdam kijk je dan meer op wijkniveau, voor bijvoorbeeld Woerden op stadniveau. Hoe verhoudt ons aanbod zich ten opzichte van de markt; ligging (wijk/buurt,

winkels, ov, scholen, sportverenigingen, etc.), grootte, afwerkingsniveau (keukens en sanitair, zijn er bij ons renovatieplannen), parkeervoorzieningen, enzovoort. Ook wordt gekeken naar alternatieven; vertrekken er huurders naar koopcomplexen, hoe verhoudt de huur zich ten opzichte van vergelijkbare koopwoningen. Eveneens wordt rekening gehouden met inflatie/verwachte inflatie, koopkrachtontwikkeling, werkloosheidspercentage.

Stap ; de vastgoedmanager stelt een advies op, mede op basis van bovenstaande analyse.

Stap ; de huurdersvereniging of bewonerscommissie vragen om reactie te geven op de huurverhoging.

Stap ; de assetmanager beoordeelt het advies van de vastgoedmanager en past aan waar en indien nodig, zij/hij reageert naar vastgoedmanager die naar bewonersvereniging reageert. Het advies van de asset manager wordt voorgelegd aan portefeuillemanager voor finaal akkoord

Stap ; afdeling contractmanagement stelt a.d.h.v. definitieve markthuren de huurverhogingen vast en legt dit voor aan de assetmanager. De assetmanager gaat akkoord of vraagt om aanpassingen waarna nieuwe lijst wordt opgesteld.

Vraag: Verschillen in prijsaanpassingen binnen locaties per appartement of woning: hoe te onderbouwen.

Antwoord;

Er is alleen sprake van algemeen beleid en er is geen specifiek beleid per locatie

Bij nieuwbouwcomplexen adviseren de vastgoedmanager en eventueel een tweede makelaar ons welke huren te hanteren voor de verschillende eenheden. Dit kan gebeuren op basis van grootte, oriëntatie (buitenruimte/tuin), hoek-/eind-/tussenwoning, begane grond, etage, wel of geen lift, bij galerij eerste of laatste woning op galerij, ligging van het blok waar de woning toe behoort, enzovoort

Bij bestaande complexen kan besloten worden om door veranderende omstandigheden een prijsaanpassing per appartement toe te passen. Ook de contractvorm die afgesloten is met een huurder is van invloed op het verschil in prijsaanpassing. Er zijn verschillende contractvormen

met verschillende huurverhogingspercentages.

Vraag: Welke termijnen worden overeengekomen voor het overleg over de jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

Antwoord;

Jaarlijks wordt er overleg gevoerd met Platform en indien er sprake is van een voornemen tot wijziging van beleid zal conform WOHV tijdig advies worden aangevraagd. Indien er geen beleidswijziging is dan is er alleen sprake van overleg en informatieverstrekking. De huurverhogingsronde staat op de agenda van het voorjaarsoverleg met de verschillende huurdersorganisaties.

Alle informatie van/voor de verenigingen wordt gearhiveerd in ons [DropBox-archief](#).

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van het Platform Bouwinvest,
Gerard Rademakers

secretaris