

---

# Bouwinvest-platform

---

## Nieuwsbrief nr. 1 Platform Bouwinvest

Gouda, 18 november 2013

Beste allemaal,

allereerst een kleine update van de gebeurtenissen sinds onze oprichtingsbijeenkomst van 21 mei j.l. in Utrecht. Inderdaad de tijd gaat snel en u heeft in de tussenliggende periode nauwelijks iets van ons gehoord. Dat is geen goede zaak en daarvoor beloven wij beterschap.

Wat is er gebeurd? Op 10 juli heeft het nieuw benoemde bestuur een vergadering gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de bestuursportefeuilles verdeeld en hebben een aantal personen de taak op zich genomen voor het maken en laten vaststellen van de statuten. Verder speelde o.m. de functiewisseling van secretaris. Het archief werd overgedragen aan de nieuwe secretaris. Bovendien zijn er afspraken gemaakt voor de informatievoorziening naar u. En toen begon de vakantieperiode.

Na de vakantieperiode bleek dat de groep, die zich bezig hield met het formaliseren van de statuten voortvarend aan de slag is gegaan en wij kunnen u meedelen, dat de statuten inmiddels bij de notaris gepasseerd zijn. Langzaam maar zeker worden we een echte vereniging. Op de eerstvolgende Algemene ledenvergadering kunnen de resp. Huurders/Bewonersverenigingen formeel worden aangemeld. Uiteraard mag dat ook per post, maar uw aanwezigheid is natuurlijk zeer belangrijk. U krijgt daar binnenkort nog bericht over.

Wat niet helemaal goed is gegaan is de informatievoorziening naar u. Medio september gaf de nieuwe secretaris plotseling te kennen, dat hij om zakelijke redenen deze functie niet meer kon vervullen. Dat was voor het nieuw benoemde bestuur een verassing. Er moest dus gezocht worden naar een nieuwe secretaris. Om een lang verhaal kort te maken: op de bestuursbijeenkomst van 29 okt. j.l. (u weet wel, die maandag van de storm, zodat een paar bestuursleden deze bijeenkomst niet eens konden bijwonen) is voorshands besloten dat ondergetekende wederom deze functie zou gaan vervullen. De bestuursbijeenkomst is nog eens herhaald op 13 nov. omdat het geplande overleg met (de directie van) Bouwinvest op 20 nov. voor de deur staat en er een tweetal zaken speelden, die voorafgaand aan dit overleg besproken moesten worden. Deze zaken zijn:

1. de wijze waarop Bouwinvest heeft besloten de huuraanpassingen per 1 juli j.l. met name voor de niet-geliberaliseerde woningen in te voeren;

2. het verweer wat door diverse huurdersverenigingen (waaronder een van onze "eigen" huurdersverenigingen) hiertegen is gevoerd door dit beleid te laten toetsen door de Geschillencommissie en zelfs in een geval - met steun van de woonbond - door de rechter.

Aan de hand van de aldus verkregen informatie hebben wij gemeend om bij ons komende gesprek met Bouwinvest aan hen een aantal vragen voor te leggen. Korthedshalve verwijzen wij naar de inhoud van onze brief aan Bouwinvest (waarvan een kopie als bijlage 1 is gevoegd). In dit kader wijzen wij u op het belang om bij toekomstige huuraanzeggingen nauwkeurig te toetsen of de procedures, zoals aangegeven in de WOHV, door Bouwinvest correct worden gevolgd.

Zo heeft u weer een beetje inzicht in de zaken waar uw bestuur mee bezig is.

Door de achterstallige informatie heeft u nog geen vergaderverslag gehad van de bijeenkomst van 21 mei en ook geen verslag van ons gesprek met Bouwinvest van 12 juni j.l. Beide (concept) verslagen zijn gevoegd als bijlage 2 en 3.

Waar we verder nog aan moeten denken is de wijze waarop we elkaar voorzien van informatie (niet alleen bestuur naar verenigingen en vice-versa, maar ook tussen de verenigingen onderling). Wij willen graag daarover met u van gedachten wisselen op de komende Algemene Vergadering. Ook willen wij in deze vergadering de volgende punten met u bespreken: invullen van bestuursfuncties, WOHV aspecten, ledenwerving, lidmaatschap Woonbond, Huishoudelijk Reglement van het Platform. U krijgt nog bericht van ons over de agenda, datum en plaats van deze bijeenkomst.

Wij wijzen u nog op het belang om de zojuist door Bouwinvest uitgeschreven tevredenheidsenquête in te vullen. De informatie uit deze enquête zal door Bouwinvest ook met ons besproken worden.

Namens het bestuur van het PF Bouwinvest  
Gerard Rademakers  
secretaris

Bijlage 1 - Brief aan Bouwinvest

Bijlage 2 - concept vergaderverslag van ALV 21 mei j.l.

Bijlage 3 - concept gespreksnotitie overleg met Bouwinvest d.d. 12 juni j.l.

## Bouwinvest-platform

platform van Bouwinvest-huurlersverenigingen

---

### het WOHV overleg en de gesprekspartners.

De huurverhoging per 1 juli jl heeft op veel plaatsen stof doen opwaaien, ook bij Bouwinvest-huurlersverenigingen. Dat werd enerzijds veroorzaakt door de nieuwe overheidsmaatregelen zelf en anderzijds door de wijze waarop die maatregelen werden toegepast door beheerders en Bouwinvest.

Het heeft de Huurlersvereniging SFB Hofbeek er toe gebracht om bij de geschillencommissie WOHV de toepassing van en de communicatie over de overheidsmaatregelen door beheerder en Bouwinvest te toetsen.

Inhoudelijk wil het Platform zich in deze procedure niet mengen, maar wij menen in de opstelling van Bouwinvest symptomen te zien die het wezen van het WOHV-overleg met het platform raken.

Deze symptomen zijn:

#### besturen op afstand

- In eerder overleg met Bouwinvest en ook in het verweer van Bouwinvest in de zaak Hofbeek, wordt ervan gewag gemaakt dat Bouwinvest 'bestuurt op afstand' en niet rechtstreeks communiceert met huurlers en huurlersorganisaties. Hoe werkt dat? Welke is de taakverdeling in deze tussen beheerder en Bouwinvest? Is die taakverdeling overal dezelfde? Zijn Huurlersverenigingen op de hoogte van die taakverdeling?
- hoe consequent wordt de afstand gehanteerd? De jaarlijkse brieven over huurverhoging komen rechtstreeks van Bouwinvest, voor vragen wordt men naar de beheerder verwezen; de jaarlijkse afrekening servicekosten wordt door Bouwinvest opgesteld, maar vragen dienen door de beheerder beantwoord te worden, die daarvoor vaak moet terugvallen op Bouwinvest. Dat scheidt afstand, misverstanden en onduidelijkheid en draagt niet bij aan vertrouwen tussen de partijen.

#### het belang van de huurler

- In ons overleg over het huurprijsbeleid van Bouwinvest op 12 juni 2013 bleek dat dit primair op rentabiliteit is gestoeld, en eventuele sociale aspecten pas in huurprijsverhogingen worden betrokken als blijkt dat het aantal mutaties of de leegstand is toegenomen.
- In het door Bouwinvest geformuleerde Huurbeleid (versie 1, mei 2013) wordt niet gerept over enig belang van de huurler.
- De IVBN gedragscode op Zorgvuldig, Ethisch en Integer Handelen (2008), die naar wij aannemen door Bouwinvest wordt onderschreven, spreekt van de bescherming van huurlers vanwege de afhankelijke positie die zij innemen tov de andere klantengroep van Bouwinvest tw de kapitaalverstrekkers. Wij vinden dit uitgangspunt niet weerspiegeld in de twee hiervoor genoemde punten.

Het lijkt ons dat de principiële / beleidsmatige aard van deze onderwerpen vraagt om een gesprekspartner voor het Platform die wezenlijke verantwoordelijkheid heeft voor de koers die Bouwinvest op deze onderwerpen wil varen. Voor zover wij kunnen nagaan zou het hoofd Asset Management Woningen daarvoor de juiste positie zijn.

Ons verzoek is dan ook dat het Platform met deze functionaris het overleg kan voeren, te beginnen op 20 nov. as, op bovengenoemde twee onderwerpen.

namens het bestuur van het Platform Bouwinvest,

*Egon Hogenboom,*

voorzitter.

concept **VERSLAG**

oprichtingsvergadering van het Platform Bouwinvest

Locatie: Vredenburg, Utrecht

Datum: 21 mei 2013

1. Welkom. Egon Hogenboom heet alle aanwezigen van harte welkom en stelt vast dat 13 verenigingen vertegenwoordigd zijn en van 4 verenigingen is bericht van afwezigheid ontvangen. Hij verwelkomt speciaal Pierre Janssen namens de Woonbond en dhr. Hutjes van de Koepel GPHP (Gezamenlijke Particuliere Huurders Platforms).

Het doel van deze bijeenkomst is te komen tot de oprichting van een landelijk Platform van huurders/bewonersverenigingen van huurwoningen van Bouwinvest. Hij verwijst naar de inhoud van de uitnodigingsbrief van 1 mei j.l. Een tweede belangrijke peiler voor het Platform is de mogelijkheid om onderling informatie uit te wisselen. Daarvoor is het 2e deel van de bijeenkomst bedoeld.

2. Verkiezing bestuur. In de brief zijn 5 personen genoemd, die zich kandidaat hebben gesteld voor een bestuursfunctie. Na het schrijven van deze brief heeft zich nog een persoon aangemeld voor een bestuursfunctie.

Het betreft hier:

dhr'n Hogenboom, Sorber, ter Wal, Zwitser, Koopmans en Rademakers. Allen stellen zich kort voor aan de aanwezigen.

Zij worden vervolgens verkozen voor het vormen van het eerste bestuur van het PF Bouwinvest. Namens allen dankt Egon Hogenboom de aanwezigen voor het gestelde vertrouwen. Hij stelt overigens met enig leedwezen vast dat er zich geen dames kandidaat hebben gesteld.

3. Concept Statuten. Egon Hogenboom verwijst naar de conceptstatuten, zoals die zijn bijgevoegd bij de uitnodiging. De noodzaak voor statuten is evident. Dit concept is overgenomen van een van de bestaande platforms en moet vanzelfsprekend nog flink bijgeschaafd worden. Met name de huurdersvereniging Haya van Someren heeft al veel werk gestoken in het doorspitten van dit concept. Op verzoek van Egon Hogenboom zal Martin Kleij (voorzitter) samen met enkele bestuurleden dit concept "notaris rijp" maken. De vergadering benadrukt de noodzaak om in de statuten de onafhankelijkheid van het PF te verankeren. Het is goed ons te realiseren, dat Bouwinvest ook een aantal woningen in de sociale sector heeft (op dit moment ong. 20 %). De verantwoordelijkheden tussen Bouwinvest (eigenaar) en Platform (huurders) moeten duidelijk verwoord worden. De naam van het platform wordt vastgesteld als "Platform Bouwinvest" (PF Bouwinvest).

4. Plan van Activiteiten. Egon Hogenboom verwijst naar het voorlopige programma 2013/2014, wat als bijlage 3 bij de uitnodigingsbrief is gevoegd. Als eerste staat op 12 juni a.s. een gesprek met Bouwinvest gepland. Tijdens dit gesprek zullen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- a. de formele oprichting van het Platform en kennis maken met het bestuur;
- b. de inhoud en wijze waarop de onderlinge bevoegdheden en verantwoordelijkheden moeten worden uitgewerkt en vastgelegd;
- c. het door Bouwinvest gevoerde huurbeleid.

Het bestuur zal de leden van het Platform uiteraard op de hoogte houden van de (voortgang van de) activiteiten en zal met de leden communiceren over efficiënte en doelmatige manier van onderlinge communicatie en informatie uitwisseling.

5. Begroting 2013. Als bijlage 4 is een begroting 2013 gevoegd, zoals deze - na goedkeuring - aan Bouwinvest kan worden voorgesteld. Afsproken wordt dat de voor/nadelen van een individueel of collectief lidmaatschap van de Woonbond zal worden onderzocht. Het bestuur benadrukt het belang om ons aan te sluiten bij de koepel voor landelijke huurders Platforms GPHP (Gezamenlijke Particuliere Huurders Platforms). Na een korte uitleg stemt de vergadering in met deze begroting.

6. Informatie uitwisseling. Egon Hogenboom verwijst naar de inhoud van bijlage 5 bij de uitnodigingsbrief. Teneinde de discussie enigszins te stroomlijnen zijn er een aantal onderwerpen benoemd, die van primair belang zijn bij een onderlinge informatie uitwisseling. Gevraagd wordt om de gegevens voor de gedefinieerde onderwerpen ook per mail aan de secretaris bekend te stellen, zodat op een eenvoudige wijze een overzicht kan worden gemaakt, die alle leden in de toekomst kunnen raadplegen.

De volgende onderwerpen worden besproken:

- a. complex samenstelling:
  - aantal woningen: variërend tussen enkele tientallen tot honderden;
  - soort: voor het merendeel appartementen, 5 complexen eensgezins woningen;
  - vrije sector/huurbescherming/gemengd: variërend;
  - welke beheerder: van 't Hof, NVGM, Rebo en Actys.
- b. huurderorganisaties:
  - aantal leden: redelijke organisatiegraad;
  - hoogte contributie: variërend van € 5 tot € 17;
  - grootte bestuur: 3 of meer personen (tendens moeilijk);
  - bijdrage Bouwinvest: variërend tussen € 7,50/lid of woning tot een lumpsum per complex.
- c. - servicekosten: variërend tussen € 34/mnd - € 60/mnd.
- d. huuraanpassing 2013: variërend tussen 1,7 % tot 8 %/mnd.

Deze informatie zal - na ontvangst van de betreffende mails - worden verwerkt in een overzicht. Dit overzicht zal worden verstrekt aan de leden van het PF.

7. WVTK:

- a. een aantal aanwezigen hebben de bijeenkomst als zinvol ervaren;
- b. aanvangstijdstip van bijeenkomsten blijft een moeilijk punt. De vergadering vindt zich voorshands in een aanvangstijdstip van 14.00 uur.

Notulist: Gerard Rademakers

---

## Bouwinvest-platform

platform van Bouwinvest huurdersverenigingen

---

### Verslag overleg Platform Bouwinvest met Bouwinvest op 12 juni 2013 te Amsterdam

#### **aanwezig:**

*voor Bouwinvest:* H. Spuls, T. Teunissen.

*voor Platform:* E. Hogenboom, P. ter Wal, J. Sorber, P. Janssen (Woonbond),

**afwezig:** G. Rademakers, P. Koopmans, L. Zwitser (allen Platform)

#### **1. Opening**

Op 21 mei 2013 vond te Utrecht de oprichtingsvergadering plaats van het Platform Bouwinvest. Hierbij zijn 17 huurdersverenigingen aangesloten. Dit is ons eerste overleg met Bouwinvest in de nieuwe bestuurssamenstelling. In de komende maanden worden verdere stappen gezet naar formalisering met de vaststelling van een Statuut, hetgeen in het najaar hopelijk is afgerond.

Hierna volgt een kennismakingsronde.

#### **2. Verslag overleg met Bouwinvest op 20 november 2012.**

Opmerking: Gelieve bij de actiepunten de actor te vermelden. Verslag wordt vastgesteld.

#### **3. Verslag plenaire bijeenkomst met HV'n op 21 mei 2013.**

Bouwinvest krijgt de namen van de bij het Platform aangesloten huurdersverenigingen.

#### **4. Begroting 2013.**

De geagendeerde begroting van het Platform wordt toegelicht. Voorstel is om de kosten op voorschotbasis te vergoeden obv de begroting, de jaarrekening gaat ter onderbouwing later naar Bouwinvest. Bouwinvest stemt dit voorstel intern af en koppelt binnen 4 weken terug. Eerdere voorschotten van de Woonbond zijn door Bouwinvest vergoed.

#### **5. Huurbeleid Bouwinvest**

De Overlegwet noemt in art. 3 een aantal onderwerpen waarover de verhuurder de huurder(sorganisaties) informeert aangaande beleid en beheer.

De voorliggende notitie van Bouwinvest beperkt zich tot het huurprijsbeleid, aan de hand van de notitie van het Platform worden uitgangspunten besproken.



Om een zo hoog mogelijk rendement te behalen gaat Bouwinvest uit van marktconforme huurprijzen. De huurprijs wordt bepaald door wat de markt aankan. Hiervoor gelden geen objectieve criteria. In incidentele gevallen kunnen sociale aspecten een rol spelen. Leegstand en schaarste bepalen mede de ruimte voor huurverhogingen binnen de grenzen die overheid (gereguleerde sector) stelt en contract met de huurder (geliberaliseerde sector) toelaten. Dat geldt ook bij huurovergang.

Met betrekking tot de huurprijsvaststelling komen de volgende contractvormen voor:

- gereguleerd (24% van de objecten),
- obv jaarlijks indexcijfer plus opslag,
- obv indexcijfer over 5 jaar plus opslag.

De contractduur is minimaal een jaar (incidenteel korter) met een maand opzegtermijn.

De WOZ-waarde speelt slechts een rol bij gereguleerde huurwoningen. Voor de woningen in de niet-gereguleerde sector laat Bouwinvest zelf periodiek de waarde van de woningen vaststellen.

Er vindt jaarlijks een huurderstevredenheidsonderzoek plaats in elk complex. De uitslag daarvan wordt teruggekoppeld naar de beheerder. Zowel de uitslag als de uitkomst van het beheerdersoverleg gaan naar het Platform.

#### **6. overlegstructuur.**

Bouwinvest hanteert de volgende overlegstructuur mbt de Huurdersverenigingen:

- 1/jr. overleg tussen Huurdersvereniging, Area manager Bouwinvest en beheerder.
- 1/jr. overleg over onderhoudsplan tussen beheerder en Huurdersvereniging
- 1/jr. bezoekt beheerder de ALV van de Huurdersvereniging.

Daaraan wordt nu het halfjaarlijkse overleg met het Platform toegevoegd.

#### **7. afsprakenlijst.**

#	wat	wie	gereed:
1	aangesloten HV'n doorgeven aan BI	sec. Platform	1 sep 2013
2	besluit over financiering Platform	Bouwinvest	10 jul 2013
3	Uitkomst jaarlijks Huurderstevredenheidsonderzoek naar Platform	Bouwinvest	1 sep 2013
4	Verslag bespreking Huurderstevredenheidsonderzoek met beheerders naar Platform	Bouwinvest	1 sep 2013
5	Voorstel onderwerp volgend overleg	voorzitter Platform	1 sep 2013

#### **8. Volgende vergadering.**

Woensdag 20 november 2013, 11.00 uur bij Bouwinvest te Amsterdam.