

Nieuwsbrief nr. 6 Platform Bouwinvest

Gouda, 29 oktober 2014

Beste allemaal,

recent heeft uw onze 5e Nieuwsbrief ontvangen. In deze nieuwsbrief is de a.s. Ledenvergadering aangekondigd.

In deze Nieuwsbrief vind u de uitnodiging voor en meer informatie over deze Ledenvergadering.

De komende Algemene Ledenvergadering is gepland op 12 november 2014, locatie (evenals voorheen) [vergadercentrum Vredenburg](#) (voor route informatie klik op de link), Vredenburg 19 te Utrecht. De bijeenkomst zal om 13.00 uur beginnen. De zaal is open vanaf 12.30 uur waarbij u de gelegenheid heeft een eenvoudige lunch te gebruiken (broodjes/soep). We streven er naar om de bijeenkomst om 15.30 uur af te sluiten, zodat eenieder weer op tijd thuis kan zijn.

Wij stellen de volgende agenda voor:

1. Opening
2. Goedkeuring verslag ALV 140114 (bijlage 1)
3. Evaluatie gesprekken met Bouwinvest (bijlagen 2 en 3. We wijzen erop dat het verslag van de najaarsbijeenkomst een concept is wat nog niet is vastgesteld)
4. Voorstel voor vergoedingen bewonersverenigingen door Bouwinvest (bijlage 4)
5. Presentatie Woonbond
6. Communicatie binnen het Platform (bijlage 5)
 - a. ledeninformatie
 - i. periodiek
 - ii. ad-hoc
 - b. archief
 - c. website
 - d. website GPHP
 - e. onderlinge communicatie
7. Voorstel Huishoudelijk Reglement (ter vergadering)
8. Korte inleiding nieuwe wetgeving Warmtewet
9. W.v.t.t.k.
10. Sluiting

Mocht u andere agendapunten willen voorstellen, dan kan dat natuurlijk.

Alle benodigde stukken staan in ons archief op Dropbox (link:

<https://www.dropbox.com/sh/j66uo190njv8ukl/AADarUmxegVv90EruvfD4Mfma?dl=0>.

Maar omdat enkele verenigingen grote bezwaren hebben tegen deze "dropbox-methodiek" hebben wij de relevante stukken als bijlage bij deze nieuwsbrief gevoegd.

Nog steeds zijn er enkele bewonersverenigingen of commissies geen lid van ons Platform. Graag vragen wij uw aandacht voor uw aanmelding als lid van ons Platform (bijlage 6). Als lid van de vereniging Platform Bouwinvest heeft u toegang tot de ledenvergaderingen en heeft u ook stemrecht. U kunt ook op de ALV lid worden. Hoe meer leden, hoe beter onze stem zal doorklinken bij Bouwinvest.

Om de vergadering goed te kunnen voorbereiden verzoeken wij u uw aanwezigheid (met daarbij het aantal personen) z.s.m. hetzij per [mail](#) hetzij telefonisch (0182539534) door te geven. Voor de verenigingen, die dit al hebben gedaan, is dit verzoek uiteraard niet van toepassing.

Wij hopen u allen te ontmoeten op deze vergadering op 18 november 2014.

Met vriendelijke groet,

namens het bestuur van het Platform Bouwinvest,

Gerard Rademakers, *secretaris*

Bijlage 1 - verslag ALV 14 januari 2014

Bijlage 2 - verslag voorjaarsbijeenkomst met Bouwinvest

Bijlage 3 - concept verslag najaarsbijeenkomst met Bouwinvest

Bijlage 4 - voorstel onkostenvergoeding door Bouwinvest

Bijlage 5 - inleidende notitie communicatie binnen het Platform

Bijlage 6 - aanmelding lidmaatschap

VERSLAG

Algemene ledenvergadering Platform Bouwinvest

<u>Datum:</u>	14 januari 2014
<u>Locatie:</u>	Zalencomplex Vredenburg, Utrecht
<u>Aanvang:</u>	14.00 uur
<u>Einde:</u>	16.10 uur
<u>Bijlagen:</u>	1. Overzicht aanwezige huurdersverenigingen 2. Jaarrekening 2013 en begroting 2014

1. Opening. Vz (dhr. Hogenboom) heet alle aanwezigen van harte welkom. De voorgestelde agenda wordt goedgekeurd. Het concept-verslag van de vorige bijeenkomst d.d. 21 mei 2013 wordt met één wijziging ("*beheerder NVGM moet zijn MVGM*") goedgekeurd.
2. Korte terugblik. Vz houdt een korte terugblik op de gebeurtenissen, mede aan de hand van de informatie uit de Nieuwsbrieven 1 en 2 van het PF.
3. Toekomst. Vz refereert aan de inhoud van de gesprekken met Bouwinvest van 12 juni 2013 en van 20 november 2013. Door de opstelling van Bouwinvest (*besturen op afstand*) is de noodzaak voor goed onderling overleg en een efficiënte en doelmatige (onderlinge) informatie voorziening van wezenlijk belang voor het goed functioneren van het PF. De praktische zaken moeten (uiteeraard) besproken worden met de resp. beheerders. Maar zaken die dat overleg overstijgen zullen door het PF bij Bouwinvest aangekaart moeten worden. Anderzijds zal Bouwinvest het PF informeren over haar huurbeleid en zal het bestuur deze informatie z.s.m. doorgeven aan de leden.
4. Statuten. Dhr. ter Wal schetst kort de gang van zaken bij het opstellen en formaliseren van de statuten van ons PF. Hij wijst op de wijze waarop het lidmaatschap is ingevuld. Initieel zijn twee bestuursleden opgenomen als lid, maar deze personen zijn nu vervangen door de inmiddels aangemelde leden-huurdersverenigingen. Zowel huurdersverenigingen als bewonerscommissies kunnen lid zijn van het PF. Door een abusief bij het overgeven/overnemen van het secretariaat zijn de definitieve statuten niet naar de leden gestuurd. Met excuses van de secretaris zal dit verzuim z.s.m. worden recht getrokken.
5. Begroting. Onze pm (dhr. Zwitser) heeft een concept begroting 2014 en een jaarrekening 2013 opgesteld. Op de vraag of de reiskosten van de aanwezigen door het PF kunnen worden vergoed antwoordt de vz ontkennend. Voorshands heeft het PF geen bedrag begroot voor het lidmaatschap van de Woonbond. De voor/nadelen van een dergelijk lidmaatschap (mede in relatie met het lidmaatschap van de aangesloten leden) moeten eerst op een rijtje worden gezet. Vz benadrukt het belang van de activiteiten van de Woonbond voor gereguleerde en geliberaliseerde sector, die beide lid van het Platform (kunnen) zijn. T.z.t. zal het bestuur een voorstel hiervoor doen aan de leden. De voorgelegde begroting wordt goedgekeurd.
6. Huishoudelijk Reglement. Mede aan de hand van de inhoud van de statuten moet er nog gewerkt worden aan een Huishoudelijk Reglement (HR). Het bestuur stelt zich voor een concept HR in de loop van dit jaar te presenteren.
7. (onderlinge) informatie voorziening/uitwisseling. Secr (dhr. Rademakers) houdt een kort betoog over de noodzaak voor een landelijk opererende vereniging om de informatie voorziening en uitwisseling op een efficiënte en doelmatige wijze te organiseren.

- a. Het bestuur onderzoekt de mogelijkheid voor het organiseren van bestuursvergaderingen via "video-conferencing". Hierdoor zou het bestuur slagvaardig en snel kunnen omgaan met actuele zaken, hetgeen voordelig (en kostenbesparend) voor het PF kan zijn.
 - b. Het bestuur wil doorgaan met het versturen van (digitale) Nieuwsbrieven (dus per mail).
 - c. Ook wil het bestuur de relevante archief stukken ter inzage geven aan de leden d.m.v. "cloud methodieken" (bijv. m.b.v. "Dropbox").
 - d. Teneinde de onderlinge communicatie te verbeteren zal er een "Linkedin groepering" worden opgezet. Alle leden worden verzocht zich na een uitnodiging aan te melden bij Linkedin, waarna de beheerder van de Linkedin groep de leden zal opnemen in de groep.
 - e. Tenslotte moet het PF zichtbaar worden aan de buitenwereld d.m.v. een goed opgezette website. Het bestuur roept de leden op te zoeken naar personen, die hieraan mee willen werken.
8. Overleg met Bouwinvest.
- a. Vz informeert de vergadering, dat de informatie van Bouwinvest over het huurbeleid teleurstellend weinig diepgang had. Bouwinvest gaf expliciet aan een beleid `op afstand` voor te staan, waarbij de regels van de wetgever maatgevend en de belangen van huurders ondergeschikt (feitelijk nauwelijks benoemd) zijn. Dhr. ter Wal informeert de vergadering over de `gesprekscultuur` tijdens het gevoerde overleg. Hieruit volgt de door het bestuur gehanteerde `strategie` en dhr. ter Wal wijst de aanwezigen dan ook met enige nadruk op het feit, dat resultaat uit dit overleg een zaak van lange adem zal zijn.
 - b. Ook wordt stil gestaan bij het feit, dat Bouwinvest de vaststelling van de huur bij de niet-geliberaliseerde woningen in de vrije sector per 1 juli 2013 onder het zelfde regiem heeft laten vallen als de huurprijverhogingen bij de huren in de sociale sector. Het betreft hier duidelijk een wijziging in het huurbeleid, wat door Bouwinvest wordt ontkend. De huurdersvereniging Hofbeek uit Ede heeft hierover een toetsingsverzoek bij de Huurcommissie gedaan en is daarbij in het gelijk gesteld. Bouwinvest heeft hier nog niet op gereageerd. Ook de huurdersvereniging Jumi uit Gouda heeft recent een dergelijk verzoek ingediend. Dit verzoek zal eind maart door de Huurcommissie worden behandeld. De Woonbond informeert ons dat er een zestal toetsingverzoeken bij de Huurcommissie zijn gedaan, waarbij in alle gevallen de huurdersverenigingen in het gelijk zijn gesteld. In één geval heeft de kantonrechter een uitspraak gedaan. In alle gevallen zijn de investeerders in beroep gegaan. Wordt dus vervolgd.
 - c. Tijdens het laatste overleg met Bouwinvest zijn de beheerderovereenkomsten aan de orde gesteld. Aan de hand van de van de leden verkregen informatie wordt geconstateerd dat er (soms grote) verschillen zijn tussen de resp. overeenkomsten. Bijv. in relatie tot de vergoeding van Bouwinvest aan de huurdersverenigingen, zowel in hoogte als ook in de wijze van uitbetaling. Op de (recente) weigering van Bouwinvest om inzage te geven in deze overeenkomsten hebben wij protest aangetekend.
 - d. Mede aan de hand van de verkregen informatie over een (mogelijke ?) standaard vergoeding van Bouwinvest voor de huurdersverenigingen wordt vastgesteld, dat het absoluut noodzakelijk is om de resp. belangen van de huurdersverenigingen bij het overleg met Bouwinvest goed in de gaten te houden en elkaar dus goed op de

hoogte te houden van de ontwikkelingen. Het bestuur zal de informatie uit het overleg met Bouwinvest z.s.m. aan de leden doorgeven.

9. W.v.t.t.k./Rondvraag.

- a. Huurdersvereniging Hofbeek memoreert uit de informatie verkregen tijdens het toetsingsverzoek ook nog aan de "gedragscode voor verhuurders" welke zijn aangesloten bij het IVBN. Hierin wordt expliciet aandacht gevraagd voor de belangen van de huurder. Mede op basis hiervan is zij van oordeel, dat ook de resp. beheerders aandacht moeten hebben voor het "huurderbelang".
- b. Huurdersvereniging Hoogvliet informeert de bijeenkomst over een geschil met haar beheerder over een probleem met de warmtevoorziening in het appartementencomplex. Ook dit geschil is voorgelegd aan de Huurcommissie en daarbij is de vereniging in het gelijk gesteld. Echter tot nu toe zonder enig zichtbaar resultaat. De Huurdersvereniging zal contact opnemen met de secr voor verdere informatievoorziening.
- c. De Huurdersvereniging Jumi vraagt of het vaststellen van een energielabel consequenties heeft voor de hoogte van de huren. Vert. Woonbond (dhr. Janssen) beantwoordt deze vraag ontkennend.

10. Sluiting. Vz informeert de vergadering, dat het proces tot oprichting van ons PF is ondersteund door de Woonbond. De Woonbond heeft een van haar medewerkers (dhr. Janssen) gevraagd dit initiatief te begeleiden totdat de oprichting was afgerond. Dit proces is nu zover, dat wij verder gaan zonder de directe steun van de Woonbond. Vz spreekt zijn grote waardering uit over de wijze waarop dhr. Janssen zich van zijn taak heeft gekweten en dankt hem van harte hiervoor. Deze dank onderstreept hij met een kleine blijk van waardering. Vz wenst dhr. Janssen veel succes en hoopt dat hij lang kan genieten van de aanstaande pensionering. Dhr. Janssen dankt allen voor deze waardering en hij wijst op de mogelijkheid om zijn opvolger uit te nodigen bij de ledenvergaderingen. Vz sluit de vergadering om 16.10 uur.

Notulist
Gerard Rademakers
secretaris

Aanwezigen ALV 140114
PF Bouwinvest

1	Bewonersvereniging Résidence Belgique
2	Huurdersvereniging Haya van Someren
3	Huurdersvereniging de Haven
4	Bewonerscommissie het kwartier
5	Bewonersvereniging Jumi
6	Huurdersvereniging SFB Hofbeek
7	Bewonersvereniging 't Fort Noordwest
8	Huurdersvereniging Maaskwadrant
9	Huurdersvereniging Prinsenhof
	Vertegenwoordiger Woonbond
	Bestuur PF

jaarrekening 2013/begroting 2014**Jaarrekening 2012/2013:****Inkomsten:**

bijdrage Bouwinvest € 5.000,00

totaal € 5.000,00

Uitgaven:

kosten vergaderlokaliteiten € 2.584,22

reiskosten bestuur € 1.064,54

oprichtingskosten € 745,36

totaal € 4.394,12

Nog te betalen: bijdrage aan GPHP € 500,00 (begroot in 2012/2013)

Begroting 2014:**Inkomsten:**

bijdrage Bouwinvest € 5.000,00

totaal € 5.000,00

Uitgaven:

kosten vergaderlokaliteiten € 1.400,00

reiskosten bestuur € 1.850,00

kantoorartikelen € 200,00

onvoorzien € 300,00

vergaderkosten € 300,00

bijdrage GPHP € 500,00

inzet IT tbv infovoorziening € 450,00

totaal € 5.000,00

In de begroting voor 2014 is o.a. rekening gehouden met:

2x een ledenvergadering in Utrecht:

4x een vergadering van het bestuur van Platform Bouwinvest in Veenendaal

2x een vergadering bij Bouwinvest in Amsterdam

Valkenburg, 9 januari 2014

Leen Zwitser

de penningmeester van het Platform Bouwinvest

Bouwinvest-platform

platform van Bouwinvest huurdersverenigingen

Verslag overleg Platform Bouwinvest met Bouwinvest op 11 april 2014 te Amsterdam

aanwezig:

voor Bouwinvest: H. Spuls, T. Teunissen.

Alleen voor agendapunt 2: dhr. M. de Bruine.

voor Platform: E. Hogenboom, P. ter Wal, J. Sorber, G. Rademakers.

afwezig: L. Zwitser (Platform)

1. Opening

De bijeenkomst wordt - na het inschenken van de koffie - geopend om 14.00 uur.

De voorgestelde agenda (zie mail Platform d.d. 3 maart 2014) wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

2. Kennismaking directie

Dhr de Bruine voegt zich voor agendapunt 2 bij de vergadering. Na een korte kennismakingsronde informeert dhr. de Bruine het platform over de taak en doelstelling van het woningfonds Bouwinvest. In zijn betoog wijst hij op het belang van goede huurders en daarmee het belang van dit overleg. Het platform is dhr. de Bruine erkentelijk voor zijn heldere betoog. Deze informatie draagt zeker bij aan een groeiend vertrouwen.

3. Verslag bijeenkomst d.d. 20 november 2013.

Het verslag wordt zonder wijzigingen goedgekeurd.

Bouwinvest verzoekt het concept-verslag uiterlijk binnen 6 weken ter beschikking te krijgen.

Actiepunt 1 = afgedaan. Bouwinvest wijst op een foutieve opname in het overzicht van huurdersverenigingen. Platform zal deze fout herstellen. Bouwinvest overhandigt het meest actuele overzicht van haar bekende huurdersverenigingen.

Actiepunt 2 = blijft staan. Uitslag onderzoek 2013 is op dit moment in bewerking en zal binnen afzienbare tijd ook aan het platform worden verstrekt.

4. Beheerderovereenkomst bijlage1.

a. Technisch management.

1. Technisch meerjarenplan.

Bouwinvest wil liever geen informatie verstrekken over het 10-jaren plan.

Dergelijke informatie zou kunnen leiden tot valse verwachtingen en daardoor onvruchtbare discussies.

Na interne besluitvorming wordt - meestal tegen het einde van het jaar - een vastgesteld 1-jaar plan aan de Beheerders verstrekt. Dit plan kan aan de

huurdersverenigingen worden verstrekt. Ook in dit plan kunnen incidenteel wijzigingen noodzakelijke zijn. Deze zullen dan met de huurdersverenigingen worden overlegd.

2. Plan van aanpak groot onderhoud.

Groot onderhoud maakt geen deel uit van het reguliere contract met de beheerders. Groot onderhoud omvat over het algemeen ingrijpende saneringen. Renovaties kunnen soms leiden tot huurverhoging en behoeven goedkeuring van 70% van de betr. huurders. Plannen voor groot onderhoud vallen onder het regiem van de 10-jarenplanning.

3. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).

Het door Bouwinvest gehanteerde beleid ten aanzien van ZAV wordt sedert medio 2009 bekend gesteld aan alle huurders door middel van een pamflet, waarvoor bij het aangaan van het huurcontract wordt getekend. Beheerders zien toe op een correcte uitvoering. In uitzonderlijke gevallen worden problemen doorgegeven aan Bouwinvest. Platform neemt hiervan kennis en zal het document bestuderen. Bouwinvest zal nagaan of er een Engelstalige versie van dit pamflet beschikbaar is.

b. Commercieel Management.

1. Verhuurbeleid.

Toewijzing van woningen geschiedt door de Beheerders aan de hand van normen die vastgesteld zijn door Bouwinvest (bijv. inkomen). Bij huurproblemen (betalingsachterstand, e.d.) geeft de beheerder advies aan Bouwinvest. Van beheerders wordt ter zake een proactief beleid verwacht.

Bij nieuwe huurders kunnen aan de hand van marktwerking zog. "huursprongen" worden vastgesteld.

2. Contact met huurders.

De beheerders verzorgen de contacten met de huurders en met de huurdersverenigingen. Daarbij hoort ook, zoals in ons vorig overleg gesteld, het bijwonen van de jaarlijkse ALV van de huurdersvereniging. De opstelling van sommige beheerders om niet buiten kantooruren bijeenkomsten bij te wonen zou voor een ALV niet van toepassing moeten zijn. Beheerders is verzocht rekening te houden met wensen van huurderverenigingen bijv. met betrekking tot tijdstip van overlegbijeenkomsten, locaties, aanwezigheid op Ledenvergaderingen, enz. Bouwinvest vraagt het Platform haar leden te verzoeken daar waar mogelijk ook rekening te houden met wensen en verlangens van beheerders.

c. Administratief management

1. vaststellen huurprijs.

De huurprijs wordt vastgesteld door Bouwinvest.

2. Bezwaarprocedures.

Bouwinvest volgt de door de wetgever vastgestelde procedures. In het algemeen betekent dat, dat bezwaren bij de Huurdercommissie een zaak van huurders is en - namens Bouwinvest - door de beheerder worden behandeld. Bezwaren bij de Geschillencommissies zijn in het algemeen bezwaren van huurdersverenigingen. Aan de hand van de inhoud zal per geval worden beoordeeld of Bouwinvest dan wel de beheerder het bezwaar zal behandelen.

Geconcludeerd wordt, dat het beleid van Bouwinvest erop gericht is om, binnen de beheersovereenkomst, zoveel mogelijk door de beheerder zelf te laten afwikkelen en een zelfstandige positie naar de huurder in te nemen. De eerder verkregen indruk dat er (grote) verschillen zijn tussen de uitvoering/werkwijze van

verschillende beheerders kunnen dus niet door verschillen in afspraken veroorzaakt zijn. Bouwinvest werkt aan het duidelijker instrueren/dresseren van de beheerders.

5. Algemeen.

a. Huurderbelang.

Platform stelt vast dat het onderwerp "huurderbelang" niet benoemd wordt in de beleidsvisie die door Bouwinvest is gepresenteerd (versie 1.0 mei 2013). Aan de hand van praktijkvoorbeelden wordt aangegeven, dat discussies over "huurderbelang" onderwerpen over het algemeen weinig transparant zijn en dat de communicatie hierover door de huursdersverenigingen als "mager" wordt gekwalificeerd. Bovendien bestaat de indruk, dat Bouwinvest in een aantal gevallen onvoldoende rekening houdt met de regels van de door het IVBN gepubliceerde gedragscode. Het platform verzoekt Bouwinvest met klem het onderwerp "huurderbelang" in haar beleidsvisie te benoemen als een element waar Bouwinvest rekening mee houdt.

b. Hoogte vergoedingen huurdersverenigingen.

Bouwinvest informeert het platform dat ter zake de hoogte van de vergoedingen aan de huurdersverenigingen een genuanceerd en informeel beleid wordt gevoerd. Een kleine vereniging heeft in verhouding tot haar leden een soms onevenredig groot bedrag nodig in vergelijking met een vereniging met een groot aantal leden. Platform geeft aan, dat er onvrede bestaat bij de huurdersverenigingen over onduidelijke verschillen in de hoogte van de vergoedingen. Het platform zal een voorstel maken voor een regeling voor de vergoeding van de in de WOHV genoemde kosten aan huurdersverenigingen.

6. W.v.t.t.k.

Bouwinvest vraagt het platform om de raamovereenkomst, zoals die aan het platform is verstrekt, vertrouwelijk te behandelen.

7. Afsprakenlijst.

#	Wat	wie	gereed:
201113 -1	Samenvatting Huurderstevredenheidsonderzoek 2013 naar Platform	Bouwinvest	Begin 2014
030414 -1	Regeling onkostenvergoeding huurdersverenigingen	Platform	Na consultatie leden

8. Volgende vergadering.

Woensdag 22 oktober 2014 om 14.00 uur bij Bouwinvest te Amsterdam.

verslag gemaakt door Gerard Rademakers.

Bouwinvest-platform

platform van Bouwinvest huurdersverenigingen

Concept Verslag overleg Platform Bouwinvest met Bouwinvest op 22 oktober 2014 te Amsterdam

aanwezig:

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

voor *Platform*: E. Hogenboom, P. ter Wal, J. Sorber, G. Rademakers, L. Zwitter.

1) Opening.

De bijeenkomst wordt - na het inschenken van de koffie - geopend om 13.00 uur. De voorgestelde agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

2) Verslag bijeenkomst d.d. 11 april 2014.

Het verslag wordt zonder wijzigingen goedgekeurd.

Actiepunt 201113 - 1 = afgedaan. Wordt verder besproken onder agendapunt 3.

Actiepunt 030414 - 1 = blijft staan.

Overige afspraken vanuit de bijeenkomst op 110414 zijn afgedaan.

3) Huurderstevredenheidsonderzoek.

BI heeft de uitslag van het tevredenheidsonderzoek van de huurders in 2013 per brief bekend gesteld. Op verzoek van het PF licht BI dit onderzoek toe.

BI laat deze enquête uitvoeren door een onafhankelijke professionele organisatie. Deze organisatie voert deze enquêtes uit voor diverse (grote) investeerders, waardoor het ook mogelijk is de onderlinge resultaten te vergelijken. De enquête 2013 is uitgezet bij 10.000 huurders, waarvan er 2769 hebben gereageerd. Huurders, die recent met "groot onderhoud" e.d. werden geconfronteerd zijn niet benaderd. Dit kan het eindresultaat beïnvloeden. Uit de enquête blijkt dat de respondenten gemiddeld genomen redelijk tevreden zijn (cijfer 7,6). Het cijfer voor de dienstverlening is 7,0. De cijfers in 2013 zijn een fractie lager dan de cijfers van 2012. Onduidelijk blijft hoe de vertaalslag van de antwoorden naar het eindcijfer van 7,6 is gemaakt. In de vraagstelling is geen expliciete aandacht besteed aan "prijs/kwaliteit"aspecten van de woningen.

De uitslagen van de enquête worden besproken in het kwartaaloverleg met de beheerders. Met name worden de beheerders door BI gestimuleerd vooral transparant te communiceren met de huurders.

Afgesproken wordt dat BI de beheerders hier met nadruk op zal wijzen en dat PF de huurdersverenigingen zal informeren. BI adviseert alle bewonersverenigingen om bij de resp. beheerders na te vragen hoe de uitslag van de enquête was voor hun eigen complex.

PF heeft een korte notitie ter zake dit onderzoek opgesteld. Deze notitie zal BI per mail worden toegezonden, waarna BI zal reageren. Actiepunt.

4) Huuraanpassingsbeleid 2015.

Als voorbereiding op dit agendapunt heeft het PF een notitie opgesteld. De kern van de notitie is, dat het PF van oordeel is (gebaseerd op informatie en jurisprudentie) dat er teveel onvrede onder de

huurdersverenigingen bestaat over dit beleid en de wijze waarop BI dit beleid omzet. Het PF vraagt zich af of deze onvrede niet kan worden voorkomen door het maken van duidelijke afspraken.

BI geeft als reactie, dat met name de wijzigingen in de WOHV hebben geleid tot veel problemen. BI is initieel ervan uitgegaan, dat de doorgevoerde wijzigingen in de huur binnen de door de wetgever vastgestelde kaders was geschied en derhalve niet behoeften te worden aangemerkt als beleidswijzigingen. Dit is in een aantal gevallen door Huurcommissie en Rechtbank als onjuist beoordeeld. BI heeft hieruit geconcludeerd dat de wijze waarop het huuraanpassingsbeleid wordt uitgevoerd aangepast moet worden en heeft besloten om de huuraanpassing voor zowel gereguleerde als niet-gereguleerde woningen in de komende jaren vroegtijdig via de beheerders bekend te stellen met het uitdrukkelijke verzoek aan de bewonersverenigingen om beargumenteerde adviezen via de beheerders bij BI in te dienen.

PF juicht dit initiatief toe. PF wijst erop dat bij het huuraanpassingsbeleid vaak wordt gewezen op "markt conform". Onduidelijk is wat hieronder wordt verstaan. Hierdoor ontbreekt transparantie. BI stipuleert dat "markt conform" is gebaseerd op "vraag en aanbod". Nadere specificatie is moeilijk, omdat hierbij factoren als oppervlakteprijs, locatie complex/woningen, ligging complex/woningen, enz. een rol spelen.

PF verzoekt dringend om relevante achtergrondinformatie duidelijker en transparanter ter beschikking te stellen aan de resp. bewonersverenigingen. Bovendien constateert PF dat in een aantal complexen het beginsel "markt conform" niet consequent wordt toegepast, zodat onverklaarbare onderlinge verschillen ontstaan (bijv. in Zwolle).

PF vraagt toelichting op het beleid inzake "huurkortingen". BI informeert dat "huurkortingen" worden gezien als een "marketing tool" en in die zin geen beleidsinstrument is. De gang van zaken is dat een beheerder BI adviseert hoe om te gaan met "leegstand" en dat BI vervolgens besluiten neemt. PF wijst erop dat deze situatie tot onvrede bij zittende huurders kan leiden, hetgeen ook niet in het belang is van BI. Naar het oordeel van PF heeft dit ook invloed op het aspect "markt conform" voor zittende huurders. BI vraagt het PF of "onderhoud" invloed kan/mag hebben op de huurprijs? PF is van oordeel dat "normaal onderhoud" onderdeel uitmaakt van de indexatieverhoging en dus niet separaat mag leiden tot huuraanpassing.

Volgende afspraken worden gemaakt:

- a) BI zegt toe de vragen zoals gesteld in de notitie van het PF per mail te zullen beantwoorden.
- b) BI zal m.i.v. 2015 het proces over de huuraanpassing stroomlijnen en de informatie tijdig via de beheerders bekend stellen aan de bewonersverenigingen.
- c) PF zal deze informatie doorgeven in de a.s. algemene ledenvergadering en de resultaten hiervan terugkoppelen naar BI.

5) **Vaststellen actiepunten.** Onderstaande actiepunten worden vastgesteld.

6) **Algemene Ledenvergadering PF 121114.**

PF informeert BI over de a.s. algemene ledenvergadering. Uitnodiging voor de ALV zal ook aan BI verzonden worden.

BI wijst op de (wettelijke) verschillen tussen bewonersverenigingen (rechtspersoon) en huurdercommissies. Dat kan voor BI in voorkomende gevallen (bijv. bij geschillen) belangrijk zijn.

7) **W.v.t.k.**

- a) BI informeert over een "pilot" met zonnecollectoren. Resultaten pilot zullen dienen voor formuleren toekomstig beleid. PF reageert positief.
- b) BI studeert op mogelijkheden voor aanpassingen bestaande woningen aan "levensduur ontwikkelingen". Wordt ingebracht in het bestaande "[huurderspanel](#)". PF reageert positief.
- c) PF vraagt BI nogmaals de betrokkenheid van de resp. beheerders bij de praktijk van bewonersverenigingen te stimuleren. Het komt nog steeds voor dat bijv. bijeenkomsten van

bewonersverenigingen 's-avonds worden georganiseerd en dat beheerders dan aangeven niet aanwezig te willen/kunnen zijn. BI wil dit ondersteunen, maar wijst op het feit, dat beheerders onafhankelijk van BI afspraken maken met hun werknemers, waardoor dit soms niet mogelijk is. E.e.a. in tegenstelling tot wat door BI eerder werd gesteld.

8) **Sluiting.** De bijeenkomst wordt om 14.30 besloten.

Volgende bijeenkomst wordt vastgesteld op woensdag 22 april 2015, bij Bouwinvest van 13.00 - 15.00 uur.

7. Afsprakenlijst.

#	Wat	wie	gereed:
030414 -1	Regeling onkostenvergoeding huurdersverenigingen	Platform	Na ALV z.s.m.
221014 - 1	Nadere toelichting tevredenheids enquête 2013	Bouwinvest	svp voor 121114 z.s.m.
221014 - 2	Reactie op vragen van PF over huuraanpassingsbeleid	Bouwinvest	svp voor 121114
221014 - 3	Aanpassing procedure aanzegging huuraanpassing	Bouwinvest	m.i.v. 2015
221014 - 5	Informatie uit LV over huuraanpassing terugkoppelen naar BI	PF	Na LV

verslag gemaakt door Gerard Rademakers.

Voorstel voor financiële Vergoeding voor Huurdersverenigingen

Om aan huurdersverenigingen voldoende financiële ruimte te geven om hun taak uit te voeren dient conform de Overlegwet voldoende bijdrage van de verhuurder te komen (zie bijlage). De toekenningbasis daarvoor kan zijn:

- aantal leden en/of
- aantal wooneenheden en/of
- een ingediende begroting.

Ik stel voor een regeling (conform de aanbeveling Aedes/Woonbond) waarin een tevoren ingediende begroting de middelen verschaft.

Na het boekjaar volgt een verantwoording van de gerealiseerde kosten.

Een begroting van een huurdersvereniging kan de volgende kosten omvatten (als hulpmiddel):

1. communicatie met leden

website

nieuwsbrief

papieren communicatie

2. ledenvergadering / themabijeenkomsten

zaalhuur

hulpmiddelen: beamer , flip-over etc.

sprekers

consumpties

3. ledenadministratie

instandhouding database

inning contributie

ledenwerving

4. financiële administratie

boekhouding / software

aanhouden bankrekening

5. ondersteuning

contributie lidmaatschap Woonbond

scholing

externe -/ juridische ondersteuning

6. bestuurskosten

vergaderingen: ruimte, consumpties

printen, kopiëren

vervoerskosten

Amsterdam, 17 juni 2014,

Egon Hogenboom.

Bouwinvest-platform

platform van Bouwinvest huurdersverenigingen

notitie

opzet interne communicatie Platform Bouwinvest

Het Platform Bouwinvest heeft twee belangrijke doelstellingen:

1. informatie over en weer tussen het PF en Bouwinvest;
2. informatie uitwisseling binnen het PF.

De eerste doelstelling wordt ingevuld door halfjaarlijkse gesprekken tussen het bestuur PF en vert.'s van Bouwinvest. Van deze gesprekken worden verslagen gemaakt. Deze verslagen worden gecommuniceerd met Bouwinvest en met de leden van het PF.

Voor de tweede doelstelling zijn afspraken over de communicatiemethodiek noodzakelijk. Voor deze communicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende aspecten:

1. archivering
2. ledeninformatie van bestuur naar leden en omgekeerd:
 - a. algemeen
 - b. specifiek
3. informatie tussen leden onderling

Voor de te gebruiken communicatiemiddelen kan gedacht worden aan:

1. "cloud-methodiek"
2. mail
3. website.

Op zich is dit geen moeilijke materie, maar het is wel noodzakelijk om hierover goede, duidelijke en ook efficiënte afspraken te maken.

Het bestuur stelt voor om met een kleine groep mensen uit het bestuur en de verenigingen een opzet hiervoor te maken en deze opzet vervolgens in de praktijk te brengen.

We zoeken dus enkele vrijwilligers.

Bouwinvest-platform
platform van Bouwinvest huurdersverenigingen

Aanmeldingsformulier

Platform Bouwinvest

Naam vereniging:

.....

Contactpersoon

Bestuursfunctie:

.....

Naam:

.....

Adres:

.....

.....

E-mail:

.....