

Nieuwsbrief nr. 2 Platform Bouwinvest

Gouda, december 2013

Beste allemaal,

recent heeft uw onze eerste Nieuwsbrief ontvangen.

Deze tweede Nieuwsbrief wil u informeren over de inhoud van ons (halfjaarlijkse) gesprek met vertegenwoordigers van Bouwinvest. Bovendien vragen wij graag uw aandacht voor onze komende Algemene Ledenvergadering op 14 januari 2014.

Hert gesprek met Bouwinvest heeft plaats gevonden op 20 november jl. in Amsterdam bij Bouwinvest. Dit gesprek hebben wij gevoerd a.d.h.v. een door ons opgestelde gespreksnotitie (als bijlage gevoegd). Van dit gesprek is een verslag gemaakt (concept daarvan als bijlage bijgevoegd). Mocht u naar aanleiding hiervan vragen of opmerkingen hebben, dan nodigen wij u graag uit dit aan ons kenbaar te maken. Dit kan per mail (gerard.rademakers@gmail.com) of telefonisch 0182539534. Natuurlijk kunt u ook op de komende ALV informatie vragen.

De komende Algemene Ledenvergadering is gepland op 14 januari 2014, locatie vergadercentrum Vredenburg, Vredenburg 19 te Utrecht. Zoals besloten tijdens de laatste bijeenkomst zal de bijeenkomst beginnen om 14.00 uur. De zaal is open om 13.30 uur waarbij u de gelegenheid heeft een eenvoudige lunch te gebruiken (broodjes/soep). Naast de noodzakelijke formele aandachtspunten willen wij graag met u overleggen op welke wijze de (onderlinge) communicatievoorziening efficiënt en doelmatig kan worden ingericht. Bovendien zoeken we ondersteuning bij het uitwerken van diverse aandachtspunten en natuurlijk staan we open voor thema's, die door u van belang worden geacht.

Uit recent overleg met een van "onze" verenigingen blijkt dat Bouwinvest de vergoedingen aan de huurdersverenigingen op een lijn wil brengen voor alle verenigingen op € 7,50 per woning/appartement. Voor de verdere informatie over deze bijeenkomst verwijs ik graag naar de bijgevoegde bijlage.

Graag vragen wij uw aandacht voor uw aanmelding als lid van ons Platform (als bijlage treft u het betreffende aanmeldingsformulier aan). 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.

Tijdens deze bijeenkomst willen we ook aandacht besteden aan het feit, dat verscheidene

huurdersverenigingen in de afgelopen periode een meningsverschil hadden met de (eigenaren) verhuurder over de wijze waarop deze de huuraanzegging voor 2013 heeft geregeld. Ook enkele van onze "eigen" huurdersverenigingen hebben dit ondervonden en een aantal van hen heeft dit meningsverschil ter toetsing voorgelegd aan de Geschillencommissie.

Om de vergadering goed te kunnen voorbereiden verzoeken wij u uw aanwezigheid (met daarbij het aantal personen) uiterlijk 3 januari 2014 hetzij per [mail](#) hetzij telefonisch (0182539534) door te geven.

Wij hopen u allen te ontmoeten op deze vergadering op 14 januari 2014.

Met vriendelijke groet,

namens het bestuur van het Platform Bouwinvest,

Gerard Rademakers, *secretaris*

Bijlage 1 - gespreksnotitie Platform Bouwinvest

Bijlage 2 - concept verslag bijeenkomst met Bouwinvest d.d. 20 november 2013

Bijlage 3 - agenda Algemene Ledenvergadering d.d. 14 januari 2014

Bijlage 4 - aanmelding lidmaatschap

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.

Bouwinvest-platform

platform van Bouwinvest huurdersverenigingen

Verslag overleg Platform Bouwinvest met Bouwinvest op 20 november 2013 te Amsterdam

aanwezig:

voor Bouwinvest: H. Spuls, T. Teunissen.

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

afwezig: L. Zwitser (Platform)

1. Opening

De bijeenkomst wordt - na het inschenken van de koffie - geopend om 11.00 uur. Op verzoek van dhr. Hogenboom wordt de notitie van het Platform van begin november (als bijlage gevoegd) als leidraad voor deze bijeenkomst beschouwd. Toegevoegd worden de behandeling van het verslag van de voorgaande bespreking (12/6) en als extra punt "wvttk".

Dhr. ter Wal schetst in het kort de stand van zaken m.b.t. de formele status van het Platform. De statuten zijn inmiddels bij de notaris gepasseerd en daarmee geformaliseerd. In de statuten is om praktische redenen bewust gekozen voor het tijdelijk opnemen van bestuursleden als lid. De huurdersverenigingen zullen uitgenodigd worden m.b.v. een aanmeldingsformulier om formeel lid van het Platform te worden. We hebben 5 bestuursleden. Er moet nog een Huishoudelijk Reglement worden opgesteld. We zijn voornemens lid te worden van de Koepel GPHP. De eerstkomende Algemene Ledenvergadering van het Platform staat gepland voor 14 januari 2014. Het Platform communiceert met haar leden o.m. in de vorm van Nieuwsbrieven.

2. Verslag overleg met Bouwinvest op 12 juni 2012.

Pt 5 - 2e alinea: doorhalen "aan de hand van de notitie".

Pt 5 - 3e alinea: wijzig "huurovergang" in "huurmutaties".

Pt 5 - laatste alinea: laatste zin wijzigen in "De uitslag van de enquête gaat zowel naar het Platform als de betr. Huurdersverenigingen. Het Platform zal geïnformeerd worden over de inhoud van het overleg van Bouwinvest met de beheerders.".

Pt 6 - wijzig als volgt:

"Bouwinvest hanteert de volgende overlegstructuur mbt de Huurdersverenigingen:

- 1/jr overleg tussen Huurdersvereniging, Asset Manager Bouwinvest (indien noodzakelijk) en beheerder, waarbij o.m. wordt gesproken over het onderhoudsplan.

- periodiek overleg tussen beheerder en Huurdersvereniging. Met nadruk wijst het Platform op de noodzaak om bij het overleg te streven naar onderlinge goede contacten en heldere en duidelijke communicatie. De beheerders zullen worden aangespoord om een uitnodiging van een HV om de ALV bij te wonen, te honoreren.

Daaraan wordt nu het halfjaarlijks overleg met het Platform toegevoegd.

Actiepunten:

1 - blijft;

2 - afgedaan;

3 - blijft;

4 - kan weg;

5 - afgedaan.

3. De notitie "het WOHV overleg en de gesprekspartners" d.d. 14 nov. 2013.

Dhr. Hogenboom ligt de inhoud van de brief in het kort toe. De inhoud spitst zich toe op twee belangrijke zaken:

- welke aspecten zijn verbonden aan het "besturen op afstand" en de consequenties daarvan voor het overleg met de Huurdersverenigingen en het Platform;

- op welke wijze wordt het belang van de huurder meegenomen in het beleid van Bouwinvest.

Hij verwijst ook naar de zaak, die een van de leden van het Platform heeft aangespannen bij de geschillencommissie. Hoewel het Platform geen partij is in deze zaak en wij dus ook niet inhoudelijk hierover met elkaar kunnen communiceren is de inhoud van het verweer van Bouwinvest in deze zaak mede van invloed geweest op het agendavoorstel van het Platform.

Aan de hand van deze inleiding ontstaat een levendige discussie. Bouwinvest geeft aan dat de Asset Managers mede het beleid bepalen en er derhalve geen noodzaak is dit overleg te voeren met een hogere functionaris. Platform moet met deze informatie genoeg nemen, maar voert daarbij aan dat een dergelijk formele opstelling niet leidt tot een groei van het onderling vertrouwen. Indien de directie van Bouwinvest het bestaan van een goed functionerend Platform begroet is het tenminste nuttig om een verantwoordelijk directielid te ontmoeten en op hoofdlijnen zaken met elkaar te bespreken. Als dit niet mogelijk is ervaart het Platform dit als teleurstellend.

Bouwinvest verwijst naar de uitslag van de periodieke enquêtes onder huurders, waaruit geen belangrijke negatieve zaken te concluderen zijn. Het enige belangrijke verbeterpunt is de communicatie tussen de betreffende partijen. Hiervoor heeft Bouwinvest al een verbeterprogramma opgezet, waarbij de beheerders een sleutelrol vervullen. Het Platform neemt hiervan kennis.

In het algemeen is het Platform van mening dat zij (het Platform dus) een toegevoegde waarde zouden moeten hebben zowel voor de Huurdersverenigingen als voor Bouwinvest. Dat vraagt - zeker in deze beginfase - zowel van Bouwinvest als van het Platform een proactieve houding en deze grondhouding mist het Platform thans nog bij Bouwinvest. Bouwinvest geeft aan hiertoe bereid te zijn en binnen de kaders van hun beleid de communicatie pro-actiever te maken.

De bijeenkomst concludeert uit deze discussie:

- het grote belang van helder en duidelijk communiceren tussen alle betrokkenen (communicatie is essentieel voor het groeien van vertrouwen);
- de noodzakelijkheid om het communicatieproces te verbeteren, waarbij zowel de beheerders als ook de huurdersverenigingen belangrijke spelers zijn;
- we realiseren ons allemaal dat een dergelijk verbetertraject niet eenvoudig is en continue aandacht zal vergen.

Overeengekomen wordt dat Bouwinvest dit onderwerp expliciet zal bespreken met haar beheerders en dat het Platform hierover met de huurdersverenigingen zal overleggen.

Gebaseerd op deze conclusie stelt dhr. Hogenboom voor om het onderwerp "inzicht in de rol van de beheerder en het mandaat van de beheerder" centraal te stellen voor de volgende bijeenkomst. Om het Platform de gelegenheid te geven zich grondig voor te bereiden vraagt dhr. Hogenboom dan ook vooraf inzicht te krijgen in de inhoud van de relevante contracten enz. Conform het gestelde in de WOHV (art. 3, lid 2, sub j) zal Bouwinvest de beheersovereenkomst(en) tevoren aan het Platform beschikbaar te maken.

4. Wvttk.

Bouwinvest informeert, dat zij besloten heeft, de verantwoordelijkheid van de Glasverzekering neer te leggen bij de beheerders (uitsluitend van toepassing voor appartementcomplexen);

Bouwinvest vraagt uitleg over enkele punten in de Statuten. Dhr. ter Wal beantwoordt de vragen naar tevredenheid;

Bouwinvest informeert dat zij voornemens is in 2014 tijdig voorafgaand aan de huuraanzeggingsbrieven de Huurdersverenigingen per brief te informeren over het adviesrecht van de Huurdersverenigingen met name bij beleidswijzigingen.

7. afsprakenlijst.

#	wat	wie	gereed:
1	aangesloten HV'n doorgeven aan BI	sec. Platform	z.s.m.
2	Samenvatting Huurderstevredenheidsonderzoek 2013 naar Platform	Bouwinvest	Begin 2014
3	Beheersovereenkomst(en) naar Platform	Bouwinvest	z.s.m.

8. Volgende vergadering.

Woensdag 9 april 2014, 11.00 uur bij Bouwinvest te Amsterdam.

verslag gemaakt door Gerard Rademakers.

Bouwinvest-platform

platform van Bouwinvest huurdersverenigingen

AGENDA

Algemene Ledenvergadering Platform Bouwinvest

Datum: 14 januari 2014
Plaats: Zalencomplex Vredenburg Utrecht
Aanvang: 14.00 uur (zaal open om 13.30 voor broodjeslunch)

1. Opening.
2. Korte terugblik
3. Toekomst
4. Statuten
5. Huishoudelijk Reglement
6. (onderlinge) Informatievoorziening/uitwisseling, zoals bijv.:
 - a. informatie uitwisseling van de ALV mei 2013;
 - b. Actuele informatie:
 - i. uit recent overleg met een van "onze" verenigingen blijkt dat Bouwinvest de vergoedingen aan de huurdersverenigingen op een lijn wil brengen voor alle verenigingen op € 7,50 per woning/appartement,
 - ii. Bouwinvest informeert, dat zij besloten heeft, de verantwoordelijkheid van de Glasverzekering neer te leggen bij de beheerders (uitsluitend van toepassing voor appartementcomplexen),
 - iii. Bouwinvest informeert dat zij voornemens is in 2014 tijdig voorafgaand aan de huuraanzeggingsbrieven de Huurdersverenigingen per brief te informeren over het adviesrecht van de Huurdersverenigingen met name bij beleidswijzigingen.
7. WOHV-overleg 2013
8. Lidmaatschap GPHP
9. Lidmaatschap Woonbond
10. Wvttk

11. Rondvraag

12. Sluiting

Bijlage 4 - aanmeldingsformulier lid vereniging Platform Bouwinvest
gevoegd als aparte bijlage