Bouwinvest-platform

platform van Bouwinvest huurdersverenigingen

in deze nieuwsbrief: contractkosten; seminar mei; kalender; Air B&B verhuur.

Contractkosten.

Bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst berekenen veel beheerders kosten aan de huurder. Deze kosten zijn al in 2009 onderwerp geweest van een gerechtelijke procedure, die uitmondde in het zgn Nellestein-arrest. Er werd bepaald dat de contractkosten niet hoger mochten zijn dan enkele tientjes.
Toch blijven vele beheerders te hoge kosten in rekening brengen. We hebben Bouwinvest daarop gewezen en gevraagd om de beheerders attent te maken op de jurisprudentie. Die notitie (met bijlage) vindt u hieronder.

Het antwoord kwam snel: Bouwinvest heeft de beheerders medegedeeld dat zij per 1 januari 2016 geen administratie-/ verhuurkosten meer bij de huurders in rekening mogen brengen.

De jurisprudentie betekent ook dat de al betaalde contractkosten door de huurder terugvorderbaar zijn bij de beheerder. De verjaringstermijn ervan is 5 jaar.

Notitie aan Bouwinvest mbt contractkosten

Over de kosten die beheerders aan de huurder in rekening brengen alvorens een huurcontract te kunnen afsluiten bestaat jurisprudentie.
Het zgn Nellestein arrest uit 2009 begrenst de contractkosten tot die kosten die nodig zijn voor "een naamplaatje, eenvoudig voorlichtingsmateriaal en het aanvragen van een huisvestingsvergunning". Deze kosten werden in dit vonnis bepaald op € 26,50 (te corrigeren voor inflatie). Kosten voor verhuurwerkzaamheden, zoals het opstellen van een huurcontract, een kennismakingsgesprek, de bezichtiging, worden geacht overwegend het belang van de verhuurder te dienen en mogen niet aan de huurder in rekening worden gebracht. De uitspraak van de kantonrechter in 2009 is bekrachtigd door het Hof in 2010 en door de Hoge Raad in 2012.

Door enkele huurdersverenigingen worden wij gewezen op de veel hogere bedragen die door verschillende beheerders als contract- of administratiekosten in rekening worden gebracht. Zo worden door MVGM in Amsterdam bedragen tot € 300 in rekening gebracht, door REBO in Ede € 272. In de bijlage een greep uit de bedragen aan contractkosten die op de websites van beheerders te vinden zijn. Slechts bij enkele complexen zijn de contractkosten in de grootteorde van wat de jurisprudentie zegt.
Er lijkt ook een tendens van stijging te zijn: mijn eigen waarneming in het Bouwinvestcomplex Java-eiland is dat de in rekening gebrachte contractkosten van € 132 in 2002 naar € 121 in 2009 en € 292 in 2013 gingen.

MVGM is in nov 2014 daarop gewezen, en onder verwijzing naar de jurisprudentie is het teveel betaalde teruggevorderd. Dat leverde geen resultaat.
Tenslotte is MVGM in nov 2015 gedagvaard met als eis restitutie van in 2013 teveel betaalde contractkosten. Daarop heeft MVGM een (geaccepteerd) schikkingsvoorstel gedaan ter grootte van de eis. De situatie zal ontstaan dat nu meer huurders teveel betaalde contractkosten gaan terugvorderen.
Het moge duidelijk zijn dat beheerders zich aan de norm uit de jurisprudentie dienen te houden. Niet alleen wanneer dat gevorderd wordt, maar gewoon door niet meer te incasseren dan toegestaan.

Wij pleiten ervoor dat Bouwinvest zijn beheerders wijst op de jurisprudentie mbt contractkosten en hen adviseert overeenkomstig die jurisprudentie te handelen.

Amsterdam, 14 december 2015
Platform van Bouwinvest Huurdersverenigingen

Egon Hogenboom
voorzitter

bijlage: overzicht van op website vermelde contractkosten; ook niet-Bouwinvest-panden

beheerder	plaats	project	contractkosten (€ incl btw)
MVGM	Amsterdam	Sumatrakade	293, 273, 300
MVGM		de Atleet	288
MVGM		IJburg	275
MVGM		het Kwartier	293
MVGM		Noord	283
MVGM	Rotterdam	Kop van Zuid	294, 273
MVGM		Buitenbassin	49
MVGM		Hoge Filterweg	279, 212, 267
MVGM	Roosendaal	Klein Brabant	319, 286, 268
MVGM	Groningen	Paddepoel	207
MVGM	Utrecht	Overvecht	212
MVGM	Den Haag	Loosduinen	41, 49
Actys	Amsterdam	Amstelvlietstraat	336
Actys		Osdorper Ban	245
Actys		Trompenburgstraat	247
Hofrijnland		alle complexen	290 (max)

airbnb verhuur

Vooral in de grote steden doet zich het verschijnsel voor dat huurders hun huis aanbieden via airbnb, Wimdu of andere bemiddelaars. Ongewenst, zegt Bouwinvest en wijst op de bepalingen in het huurcontract die deze onderhuur verbieden; stelt zelfs boetes en dwangsommen in het vooruitzicht. Anderzijds kan er bij huurders de wens leven om de huurstijgingen van de afgelopen jaren enigszins te compenseren door mensen in hun huis te laten gedurende vakanties.

De vraag is nu: in hoeverre is dit onderwerp voor uw huurdersvereniging relevant en actueel, en welke standpunten leven hieromtrent?

Laat het ons weten, zodat wij op de komende ALV hierover een standpunt kunnen formuleren.

Bijspijkeren

Op de jongste ALV merkten we dat er bij de leden behoefte is aan scholing, in brede zin. Het budget van het Platform biedt daarvoor ook ruimte. Als eerste onderwerp stellen we voor om bij te spijkeren op het onderwerp: *het runnen van een Huurdersvereniging.*
Dat kan inhouden:
- communicatie met de leden
- ledenwerving
- ledenadministratie
- budgetteren en financiele administratie
- overleggen met de beheerder, de wettelijke achtergrond ervan

We zijn op zoek naar instanties die zo'n seminar voor ons zouden kunnen verzorgen. Laat ons weten of hiervoor belangstelling is.

Voor de praktische uitvoering lijkt het aantrekkelijk om zo'n seminar van ca 3u vooraf te laten gaan aan de ALV. Dat scheelt reistijd en maakt de komst naar de ALV nog profijtelijker voor de leden.

ter kennisname:

het bestuur vergadert:
8 mrt 2016
23 mei 2016
22 aug 2016
21 nov 2016
eerskomende overleg bestuur met Bouwinvest: 11 apr 2016

voor uw agenda:

voorjaars ALV :woensdag 11 mei 2016, plaats ntb

Het Platform van Bouwinvest huurdersverenigingen is opgericht in 2013 en bundelt de belangen van huurdersorganisaties van Bouwinvest-woningen. Regelmatig overleg met Bouwinvest en met de lid-organisaties is hiervoor een belangrijk middel; dit heeft zijn wettelijk kader in de WOHV.

Het bestuur bestaat uit:*(vlnr)* Joop Sorber, Gerard Rademakers (secr), Leen Zwitser (pm), Egon Hogenboom (vz), en Paul ter Wal.

contact: www.platformbouwinvest.nl
secr: gerard.rademakers@gmail.com