

Ons kenmerk: 12.55889/ds/ET
Uw kenmerk:
Behandeld door: E. Timp
Bijlage(n): -

«Huurderskoepel»
«Naam_huurdersorganisatie»
«Adres»
«Postcode_en_woonplaats»

Datum: 25 april 2012
Onderwerp: Reactie op uw advies over instemrecht servicekosten

Geachte bestuurders,

In uw advies Wijziging Servicekostenbeleid van 15 maart 2012 geeft u uw visie op de voorstellen van DUWO over het servicekostenbeleid en over het toepassen van het recht op instemming die de huurders op het onderwerp servicekosten hebben.

Tijdens het Koepeloverleg op 27 maart heeft DUWO een mondelinge reactie gegeven en is afgesproken dat er een schriftelijke reactie van DUWO komt. Met deze brief ontvangt u die reactie.

Instemrecht

U bent niet akkoord met het voorstel om bij het leveren van nieuwe collectieve diensten niet uit te gaan van de benodigde instemming van 70% van de huurders maar om de complexcommissie de rol te geven om af te wegen of de nieuwe dienst geleverd moet worden door DUWO. Daarmee krijgt de complexcommissie dus het instemrecht. In het geval er geen complexcommissie bestaat, zal DUWO dit voorleggen aan de huurders en daarbij de benodigde instemming van minimaal 70% van de huurders vragen.

Uw argumenten daarvoor hebben uitsluitend betrekking op hetgeen in de wet- en regelgeving is opgenomen: er is nu eenmaal instemming van 70% van de huurders nodig.

In ons voorstel hebben we het volgende argumenten gegeven:

- De jarenlange praktijkervaring wijst uit dat er zelden een 70% respons is dus dat het lastig is om de 70% instemming te verkrijgen. Naar tevredenheid van zowel huurders als DUWO is daarvoor de instemming van de complexcommissie in de praktijk gekomen.
- De complexcommissie is een representatieve vertegenwoordiging van de huurders in een complex en legt ook verantwoording af aan die huurders.

Tijdens het overleg zijn nog aanvullende argumenten gegeven die vooral ingegeven zijn vanuit een praktische werkwijze maar die hebben u niet overtuigd. DUWO heeft daarom besloten om het voorstel in te trekken en bij het opvoeren van een nieuwe servicekostencomponent dit voor te leggen aan de huurders met als doel de 70% instemming te vergaren.

In rekening brengen van kosten van reeds geleverde diensten en goederen

In het voorstel gaat het om de volgende servicekostencomponenten:

1. Kosten voor een brandblusser
2. Huismeester
3. Elektronische apparatuur

Bij elk heeft u een aantal opmerkingen geplaatst. In het algemeen stelt u dat de kosten niet aan de zittende huurders in rekening gebracht mogen worden, dat het uitsluitend betrekking kan hebben op roerende goederen en dat bij vervanging van de betreffende voorziening in overleg en pas na instemming van 70% van de huurders de kosten in rekening kunnen worden gebracht.

DUWO komt aan bijna al uw opmerkingen tegemoet. We zullen alleen bij nieuwe huurcontracten genoemde servicecomponenten in rekening brengen. Nieuwe huurders gaan met het ondertekenen van het huurcontract akkoord met de gele-

verde diensten.

Het moment van opvoeren laten we echter niet in alle gevallen afhangen van het moment waarop sprake is van vervanging. Dit is weliswaar een logisch moment en we zullen dat dan ook zeker gebruiken, maar er zullen ook voorzieningen in complexen zijn die niet op korte termijn vervangen worden en dan zullen we het in rekening brengen bij de nieuwe huurders.

Bij de servicekostencomponent huismeester zal DUWO met u in overleg gaan om uit te leggen op basis waarvan de kosten doorberekend worden. Hiermee bent u op de hoogte van het beleid dat we op complexniveau gaan toepassen. Het verdere overleg over het daadwerkelijk opvoeren van de component huismeester wordt op complexniveau gevoerd, conform ons voorstel.

Vervolgens wordt gestreefd naar 70% instemming van zittende huurders. Als dat niet mogelijk is zal de component bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten worden opgevoerd.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO

mr. J.J. Benschop,
Algemeen Directeur