



Amsterdam, 18 oktober 2014

Geachte heer Benschop,

Bij dezen ontvangt u antwoord van Duwoners op uw verzoek tot instemming met de invoering van een generieke servicekostenpost van huismeesterkosten bij DUWO.

Wij ontvingen uw verzoek tot instemming op 21 augustus jongstleden. Op verzoek van de huurdersorganisaties is DUWO akkoord gegaan om de reactietermijn van 6 oktober te verlengen tot 20 oktober 2014. In uw instemmingsverzoek wordt er voorgesteld om een deel van de personeelskosten van sociaal en technisch beheer voortaan aan de huurders door te berekenen via de servicekosten. Momenteel worden deze beheerslasten uit de opbrengsten van de kale huur betaald. Door deze over te hevelen naar de servicekosten komen deze kosten voor rekening van de huurders. Duwoners stemt hier niet mee in. Wij zullen dit hieronder toelichten.

Allereerst een terugblik op het verloop van de kwestie rondom de huismeesterkosten. In het voorjaar van 2010 ontdekte Duwoners dat er bij een aantal complexen in Amsterdam, waar geen huismeester aanwezig was, wel een post 'Huismeester' in de servicekosten opgevoerd werd. Duwoners heeft daarom om een adviesaanvraag over deze kwestie gevraagd en na het negatieve advies van onze zijde werd het voorstel weer ingetrokken. Vervolgens stuurde DUWO in januari 2012 een nieuwe instemmingsaanvraag naar *alle* huurdersorganisaties van DUWO. In hun gezamenlijke antwoord lieten WijWonen, VBU, en Duwoners in maart 2012 weten niet in te stemmen met zowel de voorgestelde wijziging van het instemmingsrecht, als met het opvoeren van de huismeesterkosten op de wijze die DUWO voorstelde. DUWO liet in haar schriftelijke reactie weten dat zij het voorgenomen servicekostenbeleid bij nieuwe huurcontracten wél ten uitvoer zal brengen. In juni 2012 werd tijdens een vergadering tussen DUWO en de huurdersorganisaties voorgesteld om een proefproces te voeren, teneinde de huismeesterkosten als servicekostencomponent te toetsen. DUWO wees dit af omdat het beleid van de huurcommissie naar haar mening voldoende duidelijk was op dit punt.

Vanaf dat moment zet DUWO de toelichting op haar servicekostenbeleid (met name de invoering van de huismeesterkosten) wel steeds op de agenda van het huurdersoverleg, maar de behandeling van dit punt wordt steeds doorgeschoven. Uiteindelijk is er in augustus 2014 een instemmingsaanvraag gestuurd, die in grote lijnen echter niet gewijzigd is ten opzichte van eerdere voorstellen. Duwoners blijft daarom bij haar afwijzing.

DUWO is de afgelopen jaren wel doorgestaan met het in rekening brengen van de huismeesterkosten, ook bij nieuwe complexen (die na 2010 in gebruik werden genomen). Omdat de instemming van Duwoners hiervoor niet is verleend, zal Duwoners om een toetsing vragen bij de Huurcommissie.

Het servicekostenbeleid van de Huurcommissie is te vinden in het Beleidsboek servicekosten en nutsvoorzieningen (versie juli 2014). Dit document geeft op pagina 36 en 37 regels hoe de kosten van een huismeester opgenomen kunnen worden in de servicekosten:

“Van groot belang bij de beoordeling van de betalingsverplichting voor de huismeester is de functiebeschrijving behorende bij deze functie en het feit dat partijen deze betalingsverplichting uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Het verdient aanbeveling om de verdeling van de totale kosten van de huismeester over de verhuurder en huurders expliciet overeen te komen en de huurders een functiebeschrijving ter beschikking te stellen.”

Het moge duidelijk zijn dat hier gesproken wordt van een personeelslid met een bepaalde functiebeschrijving. Deze omschrijving ontbreekt in uw voorstel en is ook nog niet aan de huurders voorgelegd. Het gaat dus om personeelslasten van een huismeester (de persoon zelf) en niet om ‘huismeestertaken’ die nu al grotendeels door personeel van de verhuurder worden uitgevoerd. Duwoners volgt het beleid van de huurcommissie en wijst daarom uw voorstel af om een soort ‘virtuele huismeester’ in de servicekosten op te nemen.

Ook stemt Duwoners niet in met uw voornemen om het uitvoeren van beheertaken door studentbeheerders op te nemen in de servicekosten. Indien u inderdaad van plan bent in de vestiging Amsterdam studentbeheerders aan te stellen, dan willen wij graag eerst een adviesaanvraag over deze wijziging van het beleid, zoals de Overlegwet voorschrijft. Ook wil Duwoners in dat geval gelijk het huidige nestorenbeleid evalueren, iets waar wij in het verleden al vaker op aangedrongen hebben.

Wij stemmen evenmin in met uw voornemen om deze kosten ook zonder onze instemming op te voeren bij nieuwe huurcontracten. Wij beschouwen dit als een ernstige miskennis van het wettelijke instemmingsrecht. De overlegwet is gebaseerd op het principe dat er voldoende draagvlak (70% van de huurders) moet zijn om wijzigingen in het servicekostenpakket door te voeren. DUWO maakt met haar opstelling oneigenlijk gebruik van de hoge mutatiegraad van haar huurdersbestand en van het feit dat de individuele huurder geen onderhandelingspositie heeft bij het tekenen van een huurcontract. De huurdersorganisaties worden hierdoor buitenspel gezet en naar onze mening betekent dit een uitholling van de overlegwet.

Wij willen nog wel opmerken dat DUWO al zeer lage beheerlasten heeft. Volgens de cijfers van Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zelfs de laagste van de Nederlandse woningcorporaties (bron: website Cobouw). Inmiddels zijn voor de vestiging Amsterdam de beheerkosten gedaald naar minder dan 700 Euro per jaar per VHE, wat ruim onder de begrote 900 euro per jaar is. Duwoners mist daarom de urgentie in de plannen van DUWO om nog verder te bezuinigen op de beheerskosten.

Concluderend, Duwoners stemt niet in met uw voorstel om sociaal en technisch beheer op te nemen in de servicekosten. Ook gaat Duwoners niet akkoord met het doorvoeren van de servicekostencomponent huismeester bij nieuwe huurcontracten zonder onze instemming. Daarnaast verwachten wij van u een adviesaanvraag als u van plan bent in de vestiging Amsterdam studentbeheerders aan te stellen.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Duwoners,

Kay Rutten
Voorzitter Duwoners