

Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.

Postbus 56045 T +31 (0)20 677 1600
1040 AA Amsterdam KvK 343.66.452
La Guardiaweg 4 BTW 8215.49.492
1043 DG Amsterdam www.bouwinvest.nl

AANTEKENEN

Huurdersvereniging Java
t.a.v. de heer W. Wissing
Javakade 668a
81019 SG Amsterdam

Ook per e-mail: bestuur@java.lasso-ho.nl

datum 16 september 2022
ons kenmerk 2000/13611-10-14-17
uw kenmerk -

contactpersoon R.P.R Linssen

betreft Reactie op advies
projectnaam 13611-10-14-17 Java Eiland I, V en VIII

projectnummer 13611-10-14-17

Geachte heer Wissing,

Eerder hebben wij u een brief verstuurd d.d. 18 juli 2022, waarin wij u, in uw functie van voorzitter van de Huurdersvereniging Java, hebben geïnformeerd dat het Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. (hierna: "Bouwinvest") van plan is een aantal woningcomplexen te verkopen. De complexen Java Eiland I, V en VIII te Amsterdam, maken onderdeel uit van deze voorgenomen verkoop. In deze brief hebben wij u op basis van artikel 5 van de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna: "Overlegwet") in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen of overleg te voeren over de voorgenomen verkoop.

Allereerst willen wij u hartelijk danken voor uw advies inzake de voorgenomen verkoop. We betreuren de uitkomst van uw advies waarin u stelt dat de verkoop verregaande gevolgen heeft voor de huurders van Java I, V en VIII en de huurdersvereniging. Wij stellen ons op het standpunt dat de gevolgen voor huurders beperkt blijven en lichten dit graag nader toe.

In onze aankondigingsbrief d.d. 18 juli 2022 hebben wij kenbaar gemaakt dat de kopende partij zich dient te conformeren aan de IVBN Gedragscode. Ook in het geval de koper geen lid van de IVBN is. Deze gedragscode ziet erop toe dat de koper zich committeert aan de "code of ethics" die door de IVBN en haar leden is opgesteld, wat inhoudt dat de koper zich als een goed verhuurder dient te gedragen en in staat is het beheer adequaat te organiseren en het langjarig beleid met huurders te delen. Volledigheidshalve vermelden we dat de rechten en plichten van huurder en verhuurder zoals opgenomen in de huurovereenkomsten gestand blijven.

In uw brief haalt u beleidsmatige onderwerpen aan die naar uw inschatting verstrekkende gevolgen hebben voor de huurders, te weten de jaarlijkse gematigde huurverhoging, onderhoud en verduurzaming van de complexen, het naleven van de Overlegwet en liberalisering van sociale huurwoningen. De IVBN gedragscode ziet er juist op toe dat de gevolgen voor huurders beperkt blijven in geval van een beleidswijziging. Immers, in de gedragscode regeling staat opgenomen dat de koper in het geval het geen IVBN lid betreft, moet voldoen aan de opgenomen selectiecriteria in artikel 3a, inhoudende dat de koper als een goed verhuurder bekend staat en in staat is om het beheer adequaat te organiseren en uit te voeren. U uit uw zorgen dat de nieuwe eigenaar zich niet aan de Overlegwet zal houden. Wij zien vooralsnog geen aanleiding voor die zorg. De Overlegwet is een wet waaraan elke verhuurder zich moet houden. Doet hij dat niet, dan kan HV Java een rechtsmiddel instellen. Bouwinvest zal conform de voorwaarden in de gedragscode de koper adequaat dienen te toetsen alvorens overeenstemming

datum	16 september 2022
ons kenmerk	2000/13611-10-14-17Fout! V
uw kenmerk	-

over de verkoop verkregen kan worden. Aanvullende boetebepalingen achten we niet noodzakelijk omdat de gedragscode op alle aspecten hierin voorziet en er reeds een boetebepaling is opgenomen in het geval de koper de gedragsregels niet honoreert.

Onderwerpen zoals betaalbaarheid en verduurzaming worden ook vanuit overheidswege beter geborgd om huurders te beschermen tegen excessief beleid van huurders. Het zal u niet ontgaan zijn dat er momenteel plannen in voorbereiding zijn om excessen in verhuurbeleid verder in te dammen om woningen betaalbaar te houden. Eventuele "financialisering" van de woningmarkt en het realiseren van woekerhuren zoals u in uw brief omschrijft zal vanuit overheidswege verder aan banden worden gelegd. Dit geldt ook voor het onderwerp verduurzaming. Woningen zullen binnen afzienbare tijd verduurzaamd moeten worden om de Paris Proof doelstellingen te behalen. Elke verhuurder dient zich aan deze wetgeving te conformeren en als zodanig een verduurzamingsbeleid op te stellen.

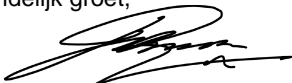
In uw brief haalt u ook het onderwerp liberalisering van huurwoningen op Java aan waarbij u stelt dat in geval van verkoop de sociale woningen mogelijk worden geliberaliseerd bij beëindiging van een huurovereenkomst. Dit betreft een beleid wat Bouwinvest ook zelf voert en beschouwen we niet als een aanvullend risico voor huurders, in geval van verkoop.

Het laatste onderwerp wat u in uw brief aansnijdt, betreft de bijkomende kosten voor het opzetten van een nieuwe huurdersvereniging. U acht het de verantwoordelijkheid van Bouwinvest om de bijkomende kosten voor het functioneren van beide verenigingen te sponsoren. Wij zien hier geen grondslag voor. De Overlegwet verplicht een verhuurder die een complex verkoopt niet de huurdersvereniging tegemoet te komen voor dat soort kosten. Het is immers aan de koper om hier conform de regels die de overlegwet hieraan stelt in overleg met de huurdersvereniging een bedrag aan toe te kennen. Wij hebben begrip voor de organisatorische problemen die dit de huidige huurdersvereniging oplevert, maar zijn van mening dat dit geen verstrekkende gevolgen heeft voor de huurders van Java.

Resumerend delen wij u mee dat wij uw advies niet overnemen aangezien de gevolgen voor huurders ons inziens beperkt blijven.

In uw brief nodigt u Bouwinvest uit om tekst en uitleg te geven over de verkoop. We zullen met een eventuele koper in overleg treden om te bezien in hoeverre we hier mogelijk gezamenlijk invulling aan kunnen geven. Hier komen we op terug nadat de verkoper bekend is en de verkoop definitief is afgerond.

Met vriendelijk groet,



Ing. R.P.R. (Rob) Linssen MSc MSRE
Senior Asset Manager Residential Investments