



Postadres: Javakade 668a • 1019 SG Amsterdam
email: info@hvjjava.nl
handelsregister: 341 15 501
IBAN: NL15 TRIO 0254737579

AANTEKENEN

Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.
t.a.v. de heer R.P.R. (Rob) Linssen
La Guardiaweg 4
1043 DG Amsterdam

Ook per e-mail: r.linssen@bouwinvest.nl

Betreft: advies inzake voorgenomen deelverkoop woningcomplex Java projectnummer 13611-10,14 en 17 Java Eiland I, V en VIII

Amsterdam, 5 september 2022

Geachte heer Linssen,

In antwoord op uw aangetekend schrijven d.d. 18 juli 2022, waarin u ons in de gelegenheid stelt advies uit te brengen over de voorgenomen deelverkoop van woningcomplexen Java Eiland I, V en VIII, en uw e-mail d.d. 26 augustus jl., waarin u enkele vragen beantwoordt, brengen wij onderstaand ons advies uit.

Allereerst moet ons van het hart dat wij uw handelswijze betreuren. In alle overleggen die wij in de afgelopen jaren met u hadden, hebben u en uw voorgangers meermaals aangegeven dat het Java-Eiland de parel van Bouwinvest is.

De ruim 700 vrije sectorwoningen op dit eiland in het IJ waren in 1997 het eerste zogeheten 'middenhuurproject' in Amsterdam, met een gemiddelde huur van € 604,-. Bouwinvest heeft gunstige financieringsafspraken met de gemeente gemaakt bij de bouw van de complexen op het Java-Eiland. Toen de erfpacht afspraken na 16 jaar afliepen is Bouwinvest begonnen de huren excessief te verhogen. Na het aflopen van de erfpachtafspraken met de gemeente Amsterdam verhoogde verhuurder Bouwinvest de huren stapsgewijs naar € 1.467,- (prijspeil 2019), een stijging van 140%. En daar kwam op 1 juli 2019 weer 3,1% bij. Omdat ze de huur niet meer kunnen opbrengen zijn de afgelopen twee jaar ruim 200 Java-eilanders verhuisd. Door de enorme prijsstijgingen op de woningmarkt in de afgelopen jaren zijn enorme (indirecte) rendementen gemaakt. Kennelijk wilt u deze nu te gelde maken.

Wij betreuren het dat u tegen ons geen open kaart heeft gespeeld en ons deelgenoot heeft gemaakt van uw plannen. De kern van huurdersparticipatie is dat de verhuurder haar huurders in een vroegtijdig stadium betreft bij plannen. Dat heeft u nagelaten. Het is beslist noodzakelijk dat een verhuurder oog heeft voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de kwantitatieve en kwalitatieve woningnood in de stad. Uw huurders kunnen daarbij goed van dienst zijn.

Allereerst hebben wij de leden van de huurdersvereniging Java om hun reactie en standpunt gevraagd. Een deel van hen is direct betrokken omdat hun woningen onderdeel uitmaken van uw

voorgenomen deelverkoop. Wij hebben veel reacties gekregen van bewoners die bezorgd zijn over uw plan. Wij vatten deze reacties hieronder per onderwerp kort samen:

Identiteit en plannen van de koper

- Bewoners zijn bezorgd over de identiteit, strategie en intenties van de nieuwe koper. Bewoners zijn in het algemeen niet gebaat bij verdere "financialisering" van de woningmarkt. Met name buitenlandse investeerders zijn voornamelijk geïnteresseerd in rendement en het opdrijven van huurprijzen, met verregaande gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningen in de toekomst.
- Het feit dat het bestaande huurcontract van toepassing blijft is geen geruststelling omdat vele contracten (bijvoorbeeld 5% + CPI) kunnen leiden tot woekershuren, afhankelijk van de betrokkenheid van de nieuwe eigenaar bij de belangen van de huurders
- De sociale cohesie die al jaren onder druk staat door het grote verloop, zal door de deelverkoop nog verder onder druk komen te staan. Architect en stedenbouwkundige Sjoerd Soeters, oogstte tijdens het door Huurdersvereniging Java georganiseerde symposium over de vrije huur sector in juni 2019, groot applaus met zijn oproep aan de politiek en de institutionele beleggers om populaire woonbuurten zoals Java Eiland, betaalbaar, leefbaar en gemengd te houden. 'Mensen hebben daar een sociaal netwerk opgebouwd en willen er graag blijven wonen. Nu dreigen ze eruit te worden gegooid, omdat hun huren sneller stijgen dan hun pensioenen of salarissen.'
U heeft volgens ons een missie bij te dragen tot sociale cohesie in de stad, maar kennelijk geldt voor u uitsluitend winstmaximalisatie.
- Op basis van informatie van collega huurdersverenigingen in de vrije sector en informatie die wij ontvingen van de Federatie Huurders Commerciële Sector, zijn er steeds vaker verhuurders (Heimstaden, ERESM, OCP en anderen) die het in de WOHV geregeld overleg niet of maar gedeeltelijk in de praktijk willen brengen. Wij maken ons daar grote zorgen over.
- Ten aanzien van de gedragscode verkoop dient voor het geval de koper geen IVBN lid is, Bouwinvest een boetebetaling in de overeenkomst op te nemen voor het geval de gemaakte afspraken niet worden nagekomen.

Onderhoud en verduurzaming

- Bewoners maken zich zorgen over de impact van de deelverkoop op het bestaande MJOP van de woningen, indien het MJOP niet integraal wordt overgenomen door de koper.
- Bewoners maken zich zorgen over de impact van de deelverkoop op de plannen rondom verduurzaming, indien deze niet integraal worden overgenomen door de koper. De afgelopen jaren is door huurders en Bouwinvest veel tijd gestoken in een tijdschema voor de verduurzamingsplannen. Bouwinvest dient uit de winsten van de afgelopen periode een bedrag af te zonderen waarvan de verduurzamingsoperatie gedeeltelijk gefinancierd kan worden. Wij stellen voor dat Bouwinvest ten behoeve daarvan een percentage van de verkoopprijs in een verduurzamingfonds stort, dat wordt beheerd door de nieuwe eigenaar, Bouwinvest en de huurders.
- Bouwinvest heeft in haar brief d.d. 18 juli 2022 aangegeven dat zodra de koper bekend is, de huurders geïnformeerd zullen worden. Huurdersvereniging Java is van mening dat Bouwinvest dit door middel van een te organiseren bijeenkomst dient te doen. Bouwinvest wil immers haar bezit en haar huurovereenkomsten te gelde maken en zal dan ook de moed moeten hebben om samen met de koper de huurders te vertellen welke gevolgen de verkoop zal hebben.

Sociale huurwoningen en seniorenwoningen

- Bewoners maken zich zorgen om verdergaande liberalisering van sociale huurwoningen zoals we ook al in de laatste jaren hebben gezien. In het kader van deze deelverkoop vernemen wij graag het aantal sociale huurwoningen dat bij de verkoop betrokken is.
- Ook het aanbod van seniorenwoningen kan onder de nieuwe eigenaar komen te vervallen. Omdat de behoefte aan betaalbare seniorenwoningen alleen maar groter wordt, moeten er garanties zijn dat de koper dat aanbod handhaaft en niet alleen uit is op winstmaximalisatie.

Huurdersorganisatie

- De voorgenomen verkoop heeft grote gevolgen voor huurdersvereniging Java. Op basis van de WOHV zal er waarschijnlijk een nieuwe (extra) huurdersorganisatie opgezet moeten worden die met de bestaande huurdersorganisatie gaat samenwerken. Het zal hoe dan ook veel extra werk veroorzaken wat ten koste zal gaan van de mogelijkheden om de huurders optimaal te vertegenwoordigen.
- Bouwinvest heeft altijd aangegeven groot belang te hechten aan huurdersparticipatie en werkende huurdersverenigingen. Dat behoort zich in ieder geval te vertalen in het meedenken over een oplossing voor dit probleem. Wat ons betreft komt er een tweede vereniging met een eigen bestuur op basis van de bestaande statuten van Huurdersvereniging Java. Wij menen om te beginnen dat u de kosten die daarmee gemoeid zijn voor uw rekening moet nemen.

Antwoorden op onze vragen

Wij hebben kennis genomen van de beantwoording van onze initiële vragen (zie bijlage 1, e-mail vrijdag 26-8-2022). Daarbij viel het ons op dat Bouwinvest niet van zins is om in het verkoopcontract clausules op te nemen die dienen ter bescherming van de belangen van de huurders. Wij denken daarbij bijvoorbeeld over aanpassingen van oude contracten (CPI + 5%) aan de voorwaarden in meer recente contracten (CPI + 2,5%), voortzetting van beleid op het gebied van onderhoud en klantenservice, overname van doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, overname van het MJOP, enz. In het kort worden de meeste vragen beantwoord met de opmerking dat het aan de nieuwe eigenaar is om te bepalen wat er gaat gebeuren, zolang dat maar binnen het kader van de wet gebeurt.

Tevens is HV Java bezorgd over het antwoord op onze tweede vraag:

Vraag: Waarom zijn bepaalde woningen gekozen en andere niet?

Antwoord: Om ons moverende redenen, onder meer doch niet uitsluitend, doordat een deel van de woningen wordt verkocht omdat ze niet meer voldoen aan de rendementseis en/of niet meer passend zijn binnen de huidige strategie van Bouwinvest.

Deze uitleg raakt kant noch wal omdat met uitzondering van de 32 grachtenpanden de woningen die u wilt verkopen dezelfde zijn als de woningen die Bouwinvest in bezit houdt.

Het rendement van andere 250 woningen is niet anders dan van de woningen die u in bezit houdt. Het zou kunnen dat van de grachtenpanden het rendement lager ligt, graag ontvangen wij daar cijfers over. Het ligt voor de hand te veronderstellen dat een koper van deze minder renderende woningen haar uiterste best zal doen het rendement te verhogen, hetgeen betekent dat het voorgenomen plan ten koste zal gaan van zowel toekomstige nieuwe huurders (door opdrijving van de huurprijzen) als de huidige huurders (door kostenbesparingen op de exploitatie van de woningen).

Ons advies

Op basis van de input van onze leden en onze eigen visie komen wij tot het volgende advies: Huurdersvereniging Java geeft een negatief advies over de deelverkoop van de huidige Bouwinvest portefeuille op het Java-eiland. Deze heeft verregaande gevolgen voor de huurders in de complexen I, V en VIII en op de huurdersvereniging Java.

In de beantwoording van Bouwinvest van onze vragen missen wij sociale betrokkenheid en het waarborgen van huurdersbelangen. Daarom adviseren wij Bouwinvest van deze deelverkoop af te zien.

Subsidiar adviseren wij Bouwinvest met de huurdersvereniging Java in overleg te gaan omtrent contractuele verplichtingen die aan een koper kunnen worden opgelegd om de belangen van bestaande en toekomstige huurders te waarborgen.

Met vriendelijke groet.

Huurdersvereniging Java,
Namens het bestuur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wisso Wissing'.

Wisso Wissing, voorzitter