

Te bespreken casus Stichtingsvergadering 18 juli 2014

Streefhuurbeleid

Achtergrond

SHS heeft ten tijde van de fusie tussen Vestia en Stadswonen een toezegging bedongen dat het streefhuurbeleid (voor onbepaalde tijd) gehandhaafd blijft. Dat betekent dat de huren voor Stadswonen-panden zouden worden vastgesteld op een gemiddeld percentage van 85% van het wettelijk maximum ("maximaal redelijk") en de huren jaarlijks niet meer dan de inflatie te laten stijgen. SHS is van mening dat deze afspraken juridisch bindend zijn.

Probleem

Op 12 februari 2014 heeft Vestia aan SHS medegedeeld voornemens te zijn dit streefhuurbeleid niet langer na te streven. Het streefhuurpercentage zou voor 2014 worden vastgesteld op 92% en voor 2015 op 94%. Bovendien zou de huurverhoging niet meer inflatievolgend zijn, maar het maximaal mogelijke worden.

SHS heeft met betrekking tot dit voornemen negatief geadviseerd. Daarnaast heeft SHS geconcludeerd dat het voor Vestia niet toegestaan zou zijn om een dergelijke wijziging door te voeren, omdat deze in strijd zou zijn met de gemaakte bindende afspraken. Hierop volgde een briefwisseling waarin SHS heeft volhardt in haar standpunt en Vestia het standpunt inneemt dat de toezeggingen vrijblijvend waren en Vestia van deze afspraken mag afstappen zolang het adviestraject maar wordt gevolgd. Bovendien wordt verwezen naar de invoering van de verhuurdersheffing en de financiële crisis en een (onzes inziens irrelevante) evaluatietermijn uit de fusieovereenkomst tussen Stadswonen en Vestia. Vestia weigert ook om financiële middelen vrij te geven voor juridische ondersteuning in deze zaak.

SHS heeft inmiddels juridisch advies ingewonnen over haar positie. Mede naar aanleiding hiervan, vermoeden wij dat de gemaakte afspraak in principe bindend is en voor onbepaalde tijd. Het is echter wel zo dat een overeenkomst voor onbepaalde tijd op een gegeven moment toch altijd kan worden opgezegd, maar hiervoor moet wel een redelijke (overgangs-)termijn worden geboden. Wij zijn van mening dat een dergelijke termijn nu niet wordt geboden.

Belang

Het resultaat van een eventuele procedure, indien gewonnen, zou zijn dat het hogere streefhuurbeleid pas op een later tijdstip en/of in minder grote stappen in zou stappen. Hierbij moet bedacht worden dat één jaar uitstel van 2% extra huurverhoging, huurders circa 500.000 euro¹ bespaart. Bovendien zal door het hogere streefhuurbeleid de doorstroming belemmerd worden, omdat dat te duur wordt voor veel mensen. Daarnaast worden kamers voor sommige nieuwe studenten onbetaalbaar en zal de leegstand vermoedelijk toenemen.

¹ 7000 huurders * 300 euro kale huur * 12 maanden * .02 = 504.000 euro

Voorstel

SHS wil met mandaat van de stichtingsvergadering aan de rechter de vraag voor leggen of de gemaakte afspraken af kunnen worden gedwongen zodat het streefhuurbeleid niet op deze abrupte wijze mag worden gewijzigd.

De kosten voor een dergelijke procedure zijn tussen de 20.000 en 35.000 euro. Deze middelen heeft SHS vooralsnog niet in zijn geheel zelf ter beschikking. We willen de panden graag laten meedenken over de financiering van deze eventuele procedure.

Inventarisfonds

Achtergrond

In 2012 heeft de kantonrechter uitspraak gedaan in een zaak aangespannen door huurders van De Kerk. De rechter heeft toen geoordeeld dat de manier waarop Vestia kosten in rekening brengt voor het inventarispakket, verboden is. Kort samengevat brengt Vestia een vast bedrag aan kosten in rekening voor het pakket en wordt tot de dag van vandaag geld in rekening gebracht voor afgeschreven inventaris. Voor de inventaris zouden echter slechts de daadwerkelijke kosten (afschrijvingen) op individueel niveau in rekening mogen worden gebracht.

Naar aanleiding van deze uitspraak zijn SHS en Vestia gaan onderhandelen over een oplossing waarbij doel was om te gaan af te rekenen op een manier die in overeenstemming is met de uitspraak van de rechter. Hiertoe is een werkgroep opgericht waarin vertegenwoordigers van zowel SHS als Vestia een systematiek hebben trachten te ontwikkelen om tot een juiste afrekening te komen.

Probleem

Inmiddels heeft Vestia onafhankelijk van SHS een memo opgesteld met verschillende scenario's waarin er in geen van alle sprake is van eerlijke teruggaaf van onrechtmatig verkregen geld. Het lijkt er nu op dat Vestia zich toch aan haar verplichting wil onttrekken en onverschuldigd betaald geld onder zich houdt.

Belang

Naar beste inschatting van SHS zou circa 4 à 5 miljoen euro terug naar huurders moeten. Vestia weigert vooralsnog meer dan 2 miljoen euro uit te keren.

Voorstel

Ten eerste wil SHS mandaat van de stichtingsvergadering om bij de rechter van Vestia te vorderen onder een dwangsom dat binnen een redelijke termijn wordt afgerekend op een manier die conform de uitspraak en afspraken met SHS is. De kosten voor een dergelijke procedure zijn tussen de 20.000 en 35.000 euro. Deze middelen heeft SHS vooralsnog niet zelf in zijn geheel ter beschikking. We willen de panden graag laten meedenken over de financiering van deze eventuele procedure.

Voor het geval dat niet succesvol blijkt, wil SHS mandaat van de stichtingsvergadering om namens de huurders het te veel betaalde geld te claimen van Vestia. De kosten voor een dergelijke procedure zijn tussen de 20.000 en 35.000 euro. Daarnaast komen kosten voor het berekenen van de afrekeningen van tussen de 40.000 en 50.000 euro. Deze middelen heeft SHS vooralsnog niet zelf in zijn geheel ter beschikking. We willen de panden graag laten meedenken over de financiering van deze eventuele procedure.