



Verslag van de Algemene Vergadering van het Platform Amvest Huurders d.d. 22 mei 2024.

Locatie: Vergadercentrum Vredenburg Utrecht

Bestuur PAH: Dhr. H. Jacobse (voorzitter), dhr. G. Hutjes (penningmeester), dhr. J. Kommer (secretaris), mevr. E. van Es (bestuurslid) en mevr. H. van der Hoek (bestuurslid).

Aanwezig: Dhr. W. de Jonge (HV Vogelweide, Amersfoort), mevr. A. Buitenman (HV KKZ Kijkduin, Den Haag), mevr. T. van Dijk (HV KKZ Kijkduin, Den Haag), dhr. E. Mijnlieff, HV Ambachtsschool, Gouda), mevr. J. Smalbil, (HV Ambachtsschool, Gouda), dhr. G. Reitsma (HV Campertoren, Groningen), mevr. J. Sprong (HV H3, Haarlem), mevr. A. Steenbergen (HV H3, Haarlem), dhr. C. van Nahuijs (HV De Laren, 's-Hertogenbosch), dhr. A. Munnike (HV De Laren, 's-Hertogenbosch), dhr. R. Smit (BC Hoofddorp Centrum, Hoofddorp), dhr. J. Pomp (Stichting ACTIEF Joliotknikflat, Rotterdam, mevr. E. Weber (Stichting ACTIEF Joliotknikflat, Rotterdam), dhr. T. de Bondt (HV Bouquet, Vleuten), dhr. C. van Gastel (HV Bouquet, Vleuten), dhr. W. van der Ven (HV 't Loo, Voorburg), Zoetermeer, dhr. J. Metz (HV Dunant Zes-Hoog, Zoetermeer), mevr. R. Janssens (HV Aan de Oude Wetering, Zwolle), dhr. P. Korsten (HV Zalmhoventoren I, Rotterdam), dhr. F. Lingen (HV Zalmhoventoren I, Rotterdam)

Afwezig van de aanmeldingslijst: Dhr. A. Feenstra (HV Gouden Hart, Berkel en Rodenrijs), mevr. E. Stammeijer (HV Dunant Zes-Hoog, Zoetermeer)

Opmerking: HV= Huurdersvereniging, BC= Bewonerscommissie, VGMers= Vastgoedmedewerkers, PAH en/of platform= Platform Amvest Huurders

Notulist: Mevrouw J. Dubero (Hét Notulistenteam)

1. Opening, vaststelling agenda en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 11.30 uur en heet iedereen welkom

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Wijziging van de statuten van het PAH

De voorzitter stelt de volgende voorstellen aan de orde:

1. de statuten van de vereniging te wijzigen overeenkomstig het concept opgesteld door Core Notariaat B.V.;

2. elk lid van het bestuur van de vereniging, alsmede iedere (kandidaat-) notaris en medewerker verbonden aan Core Notariaat B.V., zo tezamen als ieder afzonderlijk, te machtigen de akte van statutenwijziging te tekenen;

3. dat een uittreksel van de notulen van de vergadering meteen door de voorzitter en de secretaris afgegeven kan worden voor zover het deze 3 besluiten betreft.

Over deze voorstellen is niet gestemd, omdat er niet voldoende leden aanwezig waren om de wijzigingen goed te keuren.

De voorzitter sluit de vergadering om 11.15 uur.

Verslag van de Algemene Vergadering tevens jaarvergadering van het Platform Amvest Huurders d.d. 22 mei 2024.

Locatie: Vergadercentrum Vredenburg Utrecht

Bestuur PAH: Dhr. H. Jacobse (voorzitter), dhr. G. Hutjes (penningmeester), dhr. J. Kommer (secretaris), mevr. E. van Es (bestuurslid) en mevr. H. van der Hoek (bestuurslid).

Aanwezig: Dhr. W. de Jonge (HV Vogelweide, Amersfoort), mevr. A. Buitenman (HV KKZ Kijkduin, Den Haag), mevr. T. van Dijk (HV KKZ Kijkduin, Den Haag), dhr. E. Mijnlieff, HV Ambachtsschool, Gouda), mevr. J. Smalbil, (HV Ambachtsschool, Gouda), dhr. G. Reitsma (HV Campertoren, Groningen), mevr. J. Sprong (HV H3, Haarlem), mevr. A. Steenbergen (HV H3, Haarlem), dhr. C. van Nahuijs (HV De Laren, 's-Hertogenbosch), dhr. A. Munnike (HV De Laren, 's-Hertogenbosch), dhr. R. Smit (BC Hoofddorp Centrum, Hoofddorp), dhr. J. Pomp (Stichting ACTIEF Joliotknikflat, Rotterdam, mevr. E. Weber (Stichting ACTIEF Joliotknikflat, Rotterdam), dhr. T. de Bondt (HV Bouquet, Vleuten), dhr. C. van Gastel (HV Bouquet, Vleuten), dhr. W. van der Ven (HV 't Loo, Voorburg),

Zoetermeer, dhr. J. Metz (HV Dunant Zes-Hoog, Zoetermeer), mevr. R. Janssens (HV Aan de Oude Wetering, Zwolle), dhr. P. Korsten (HV Zalmhoventoren I, Rotterdam), dhr. F. Lingen (HV Zalmhoventoren I, Rotterdam)

Afwezig van de aanmeldingslijst: Dhr. A. Feenstra (HV Gouden Hart, Berkel en Rodenrijs), mevr. E. Stammeijer (HV Dunant Zes-Hoog, Zoetermeer)

Opmerking: HV= Huurdersvereniging, BC= Bewonerscommissie, VGMers= Vastgoedmedewerkers, PAH en/of platform= Platform Amvest Huurders

Notulist: Mevrouw J. Dubero (Hét Notulistenteam)

3. Opening, vaststelling agenda en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 11.30 uur en heet iedereen welkom

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

De derde spreker namens de gemeente Eindhoven tijdens het middaggedeelte heeft helaas afgezegd.

4. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

5. Wijzigingen van de statuten van het PAH

In de voorafgaande Algemene Vergadering op 22 mei 2024 is geen besluit genomen over de gewijzigde statuten, omdat het volgens de huidige statuten vereiste aantal leden niet aanwezig was. Conform de huidige statuten kan in deze Algemene Vergadering dan een besluit worden genomen met een meerderheid van stemmen van de aanwezige leden.

De voorzitter stelt de volgende voorstellen aan de orde:

1. de statuten van de vereniging te wijzigen overeenkomstig het concept opgesteld door Core Notariaat B.V.;

2. elk lid van het bestuur van de vereniging, alsmede iedere (kandidaat-) notaris en medewerker verbonden aan Core Notariaat B.V., zo tezamen als ieder afzonderlijk, te machtigen de akte van statutenwijziging te tekenen;

3. dat een uittreksel van de notulen van de vergadering meteen door de voorzitter en de secretaris afgegeven kan worden voor zover het deze 3 besluiten betreft.

Deze voorstellen worden unaniem overgenomen met 14 stemmen voor.

6. Verslag van de vorige Algemene Vergadering, tevens jaarvergadering 2023 dd. 24 mei 2023

Pagina 4: mevrouw A. Feenstra moet zijn: de heer A. Feenstra.

Met deze wijziging is het verslag vastgesteld.

7. Jaarverslag van het bestuur van het PAH over 2023

Het jaarverslag van het bestuur wordt ongewijzigd goedgekeurd.

8. Financieel verslag 2023 en verslag van de kascommissie (financiële controlecommissie)

Toelichting door dhr. G. Hutjes, penningmeester van het PAH.

De inkomsten bedragen € 30.000, de uitgaven bijna € 35.000. Er is een tekort van € 5.000. In 2028 wordt het lustrum gevierd, hiervoor is een bedrag gereserveerd. Het financiële verslag en de onderliggende stukken zijn gecontroleerd door de Financiële Controle Commissie. Deze bestond uit de heren Kloosterman en Kok. Deze commissie heeft de stukken akkoord bevonden en stellen voor de penningmeester decharge te verlenen voor het in 2023 gevoerde financiële beleid en de financiële verantwoording goed te keuren.

Dhr. T. de Bondt vraagt waar het bedrag van € 40.000 op de spaarrekening voor bedoeld is. Dhr. G. Hutjes antwoordt dat dit het saldo van eind 2023 is. Eind 2023 is een bedrag van € 30.000 van Amvest ontvangen. De begroting wordt in oktober opgesteld waarbij een schatting wordt gemaakt van het bedrag dat overblijft.

Mevr. R. Janssens constateert dat de contributie van de Woonbond via het Platform gaat. De voorzitter meldt dat dit in overleg met Amvest is besloten.

De vergadering keurt het financiële verslag en het verslag van de kascommissie goed.

9. Decharge van het bestuur

De vergadering dechargeert het bestuur voor het in 2023 gevoerde beleid.

10. Benoeming kascommissie (financiële controlecommissie) 2024

Met het vertrek van dhr. Kloosterman uit de Financiële Controle Commissie is een vacature ontstaan. Dhr. G. Reitsma is bereid hem op te volgen. De heer T. de Bondt is bereid eventueel in te vallen.

11. Begroting 2024

Toelichting door dhr. G. Hutjes.

De uitgaven in 2023 waren bijna € 35.000. De inschatting is dat in 2024 € 38.390 wordt uitgegeven.

De heer F. Lingen constateert dat in 2023 € 1.400 is uitgegeven voor de bestuursvergaderingen. Voor 2024 is een bedrag van € 3.600 opgenomen. Dhr. G. Hutjes geeft aan dat in 2023 gebruik is gemaakt van een vergaderruimte van Vastgoedmanagement MVGM in Amersfoort. Hiervoor werden geen kosten in rekening gebracht. Omdat niet zeker is dat dit gecontinueerd wordt, is voor 2024 een bedrag gereserveerd.

De vergadering gaat akkoord met de begroting 2024.

12. Bestuursverkiezing

De bestuursleden E. van Es en W. de Vries zijn (statutair) aftredend. Mevrouw E. van Es is herkiesbaar. De heer W. de Vries is om persoonlijke redenen niet herkiesbaar. Het bestuur stelt voor mevrouw van Es te herbenoemen.

De vergadering herbenoemt mevr. E. van Es als bestuurslid.

Kandidaten voor de vacature van dhr. W. de Vries kunnen zich bij het bestuur melden.

13. Beleidsplan 2024-2029 en actieplan 2024

Het bestuur heeft op verzoek van de AV voor 2024-2029 een beleidsplan opgesteld. Het bestuur stelt voor het beleidsplan 2024-2029 goed te keuren.

Tevens heeft het bestuur voor 2024 een actieplan opgesteld. Het bestuur stelt voor het actieplan voor 2024 goed te keuren.

Het beleidsplan is opgesteld aan de hand van een aantal speerpunten: huurbeleid, woongenot, klachtenbehandeling, participatie en de klantreis.

Huurbeleid

De leden hebben een brief ontvangen van de vastgoedmanager over de huurverhoging. Het bestuur is hierover in vroeg stadium geïnformeerd door de directie. Het is voorstelbaar dat de verhoging van 4,5% voor bepaalde complexen onacceptabel is. Volgens de Wet goed verhuurderschap kan ook de gemeente ingeschakeld worden. De

eerste stap is protest aantekenen bij de verhuurder. Hoe de procedure verder gaat is onderwerp van gesprek tijdens het middagedeelte van vandaag. Dhr. F. Lingen heeft protest aangetekend bij de beheerder, de beheerder meldt dat de huurverhoging een feit is. Hij heeft de brief die hij hierover heeft gestuurd naar het bestuur met de vraag dit bij Amvest neer te leggen. De voorzitter geeft aan dat het bestuur niet onderhandelt over een landelijke huurverhoging. De huurverhoging past binnen de landelijke regeling. Amvest heeft wel aangegeven dat bij diverse complexen gekeken wordt naar de situatie. In sommige gevallen wordt met een ander percentage gerekend. Ook dhr. J. Pomp heeft bezwaar gemaakt. Het Huurteam in Rotterdam kijkt of er een juridische grondslag is om de verhoging aan te vechten. Dit wordt afgewacht. De voorzitter meldt dat er in Rotterdam ook een meldpunt Goed verhuurderschap is. Dit team heeft het complex bekeken en brengt advies uit. Dhr. E. Mijnliefv vraagt of het gesprek over de huurverhoging via het Platform loopt. Hij vindt dat de procedure daarmee ondoorzichtig wordt. De Huurdersverenigingen hoeven geen advies meer uit te brengen, dat doet het Platform terwijl de HV een ongevraagd advies kan uitbrengen. Hij vraagt of dit ook via het platform gaat. De voorzitter meldt dat de huurverhoging door Amvest aan het bestuur is voorgelegd. Voorheen kon advies worden uitgebracht. Dit gebeurt niet meer omdat de huurverhoging net als vorig jaar binnen de landelijke regels past. Er kan altijd een vrijblijvend advies uitgebracht worden, maar dat is niet volgens de officiële procedure. Er loopt momenteel een zaak bij de Hoge Raad. Wellicht zijn er onderhandelingen mogelijk na de uitspraak.

Mevr. L. Janssens heeft bekeken wat het percentage is dat Amvest rekent vanaf 2017 en wat maximaal is toegestaan. Deze percentages zijn redelijk, er zal derhalve niets terug te vorderen zijn. De voorzitter geeft aan dat het om de argumentatie gaat waarom de huur verhoogd moet worden. Amvest staat bekend als een goede verhuurder.

Klachtenbehandeling

Het bestuur heeft de klachtenbehandeling opnieuw aan de orde gesteld omdat de assetmanager een belangrijke plaats heeft. In de huidige regeling is de relatie tussen de klagende HV/BC en de assetmanager niet aanwezig.

Klantreis

Er komt een beleidsstuk van Amvest voor de klantreis. Het bestuur heeft aangeboden hieraan een bijdrage te leveren.

De vergadering keurt het beleidsplan 2024-2029 goed.

Actieplan 2024

Het verbeteren van het functioneren van de vastgoedmanagers is een prioriteit. Een van de zaken die geregeld is, is dat de vastgoedmanager uitsluitend voor Amvest werkt en niet voor andere verhuurders. Andere prioriteiten zijn duurzaamheid en energietransitie en levensloopbestendig wonen. Mevr. E. Pomp vraagt in hoeverre het bestuur open staat voor de ontwikkeling van thuisplusflats. Zij heeft informatie hierover naar haar vastgoedmanager gestuurd maar nog geen antwoord gekregen. In Rotterdam wonen veel ouderen in eengezinswoningen die graag naar een flat willen doorstromen. De voorzitter antwoordt dat het bestuur daar positief over is en daaraan medewerking wil verlenen. Amvest heeft een paar projecten voor wonen voor ouderen. Meer informatie hierover is te vinden op de website van Amvest onder het kopje 'Seasons'. Verder wijst hij erop dat ook de gemeente aan zet is bij de doorstroom van ouderen.

De vergadering keurt het actieplan goed.

14. Rondvraag

Dhr. G. Reitsma vraagt of er verenigingen zijn die een protocol hebben voor een bewakingscamera. Het bestuur plaatst informatie hierover op de website.

Toelichting door dhr. J. Kommer over de Vaste commissie voor de commerciële sector van de Woonbond

Er is binnen de Woonbond een Vaste commissie voor de commerciële sector, bestaande uit negen leden. Het platform probeert de commerciële sector bij de Woonbond meer op de agenda te krijgen. Dit gaat nog moeizaam. De commissie heeft twee vaste plekken in de Verenigingsraad, het hoogste orgaan van de Woonbond en mag overal advies over uitbrengen. De commissie praat mee over zaken als het nieuwe Plan voor de Volkshuisvesting van de Woonbond en ontwikkelingen ten aanzien van de servicekosten. Ten aanzien van de zaak die bij de Hoge Raad dient meldt dhr. J. Kommer dat dit gaat over de vraag of het huurbeding correct is. Bij de Hoge Raad zijn drie vragen gesteld. Ten eerste of het huurbeding duidelijk is, ten tweede of het huurbeding gaat over het vaste deel of over de extra verhogingen of beide en ten derde als een extra verhoging toegestaan wordt hoeveel procent de extra verhoging mag zijn. De Woonbond is voorzichtig. Als het huurbeding onwettig verklaard wordt, betekent dat een groot probleem. Daarnaast speelt de Wet betaalbare huur. Het idee is dat de middenhuur ook gaat vallen onder de puntenhuur. Deze wet is aangenomen in de Tweede Kamer, maar geldt alleen voor nieuwe woningen en nieuwe contracten.

De voorzitter sluit de vergadering om 12.30 uur.