

# Overzicht van besluiten uit het overleg tussen het bestuur van het Platform Amvest Huurders en de directie van Amvest

## Inleiding

De directie van Amvest en het bestuur van het Platform Amvest Huurders (PAH) houden een lijst bij, van alle voor Amvest, Vastgoedmanagers (VGM), Huurdersverenigingen (HV), Bewonerscommissies (BC) en het PAH van belang zijnde besluiten, genomen in het overleg tussen de directie van Amvest en het bestuur van het PAH.

Elk op de lijst te plaatsen besluit wordt vooraf op de agenda geplaatst van de Overlegvergadering. Na akkoord van de directie van Amvest en het bestuur van het PAH zal dit besluit aan de lijst worden toegevoegd. Zowel de directie als het bestuur kunnen voorstellen indienen.

Het bestuur van het PAH plaatst de lijst permanent op haar website ([www.platformamvesthuurders.nl](http://www.platformamvesthuurders.nl)) en zorgt daar voor de up-dates. De directie van Amvest zorgt dat de lijst en de updates worden verspreid binnen Amvest en onder de vastgoedmanagers.

## Besluitenlijst

<b>Glasbewassing – glazen balkons</b>	16 maart 2023
<p>Voor het doorbelasten in de servicekosten van de bewassing van glazen balkons, geldt dat hiervoor dezelfde regels gelden als bij glasbewassing. Indien de regelgeving omtrent glasbewassing wijzigt, wijzigt de regeling voor glazen balkons vanzelfsprekend mee.</p> <p>Extra toelichting huidige regels Huurcommissie:</p> <p><i>Kosten glasbewassing als onderdeel van de servicekosten gelden de volgende regelingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) <i>Besluit servicekosten, verwijst onder 4 voor in rekening te brengen servicekosten naar besluit kleine herstellingen;</i></li><li>b) <i>Besluit kleine herstellingen, geeft in artikel 3 onder q kosten voor glasbewassing etc. aan; Dit leidt tot de conclusie dat de kosten voor het schoonhouden en bewassen van voor huurder bereikbare ramen voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder die collectief laat bewassen.</i></li></ul> <p><i>Zie voor kosten glasbewassing verder dan ook nog het Beleidsboek Servicekosten van de Huurcommissie:</i></p> <p><i>Pagina 25 bovenaan: waarin naar het bovenstaande wordt verwezen en waarin eveneens is aangegeven dat als verhuurder de ramen voor huurder bijv. bij wijze van een hoogwerker bereikbaar maakt, de kosten voor het bereikbaar maken (= kosten hoogwerker) niet voor rekening van huurder komen, maar de arbeidskosten van degene die de bewassing uitvoert wel. (Indien kosten niet gespecificeerd zijn wordt de volgende verdeling gehanteerd; 2/3 kosten installatie en 1/3 kosten arbeidsloon).</i></p>	

<b>Servicekostenafrekening: inzage door HV</b>	13 oktober 2022
<p>Het overzicht van de afrekening van de servicekosten, waarbij het gaat om de opsomming van de totale kosten voor het complex, de verrekening daarvan naar de kosten per woning of eenheid (verwarming), de verdeling van de kosten tussen verhuurder en huurders en de administratiekosten, wordt door de Vastgoedmanager aan de HV of BC ter informatie voorgelegd. Hierbij kunnen desgewenst alle nota's, contracten en werkbeschrijvingen worden ingezien. Nadat de afrekening van de servicekosten aan de individuele huurders zijn verstuurd, behouden zij het recht van inzage in de nota's en alle contracten en werkbeschrijvingen. Ook het recht om bezwaar te maken blijft. Bij geschillen kunnen verhuurder en huurder(s) afspreken naar de Huurcommissie te gaan voor advies en/of de kantonrechter in te schakelen.</p>	

<b>Nieuwsbrieven PAH</b>	november 2021
--------------------------	---------------

Amvest zorgt voor het doorsturen van de Nieuwsbrieven van het PAH binnen Amvest en naar de Vastgoedmanagers.

**Financiering van de  
Huurdersverenigingen en  
Bewonerscommissies**

Juli 2021

De verhuurder vergoedt aan de Huurdersverenigingen en Bewonerscommissies de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor, de vervulling van de taken, genoemd in de Overlegwet.

Alle HV'n en BC's krijgen een vergoeding op basis van het staffelsysteem van Amvest. De HV / BC stuurt vóór 1 januari een factuur met daarin het staffelbedrag naar de VGM. Een begroting hoeft niet te worden meegestuurd. Achteraf hoeft geen verantwoording aan de VGM worden afgelegd over de besteding van het geld. Controle op fatsoenlijk beheer ligt bij de leden van de verenigingen.

Voor de eerste 50 woningen: € 550  
Voor de volgende 50 woningen: € 10 / woning  
Voor de volgende 100 woningen: € 9 / woning  
Boven de 200 woningen: € 7 / woning

Indien een HV/BC meer geld nodig denkt te hebben dan bovengenoemde staffelvergoeding, dient de HV / BC een begroting in bij de VGM vóór 1 januari. De VGM beoordeelt deze begroting op redelijk- en billijkheid. Bij toekenning van een extra bedrag moet aan het eind van het jaar wél een afrekening worden overlegd aan de VGM.

Indien blijkt dat gedurende het jaar er onvoorziene kosten zijn, dient dit te worden voorgelegd aan de VGM. De VGM zal dit dan op redelijk-en billijkheid beoordelen.

**Energielabels**

31 maart 2021

Als ingangsdatum van de geldigheid van een nieuw energielabel/energie-index geldt de registratiedatum.

<b>Glasverzekering</b>	31 maart 2021
Alle huurders met een clause in hun huurcontract dat er een collectieve glasverzekering is afgesloten, hoeven geen individuele glasverzekering af te sluiten.	

<b>Huurders ABC</b>	31 maart 2021
Het Huurders ABC van Amvest is vastgesteld. Verspreiding naar de VGMers gebeurt door de directie van Amvest. De VGMers moeten het nieuwe ABC minimaal aan nieuwe huurders meegeven. Het bestuur van het PAH zal het Huurder-ABC op hun site zetten.	

<b>Collectief lidmaatschap van de Woonbond</b>	31 maart 2021
De directie van Amvest is akkoord met de vergoeding van een collectief lidmaatschap van de Woonbond van alle Huurdersverenigingen en Bewonerscommissies van woningcomplexen van Amvest. Op de website van het PAH staat de handleiding voor de Huurdersverenigingen en Bewonerscommissies. Declaraties voor individuele lidmaatschappen worden niet vergoed.	

<b>Verkoop complexen</b>	28 november 2019
Het bestuur van het PAH krijgt een kopie van de brief, die naar Huurdersvereniging of Bewonerscommissie wordt gestuurd bij voorgenomen verkoop van een complex.	

<b>Klachtenprocedure</b>	April 2025
<p>Bij een verschil van mening tussen een hv/bc en een VGM-er wordt in het algemeen door beide 'partijen' een serieuze poging ondernomen om tot een oplossing te komen.</p> <p>Wordt er geen overeenstemming bereikt, dan bespreekt de VGM-er de kwestie met de desbetreffende assetmanager. Indien gewenst kan de hv/bc het probleem en de visie van de hv/bc schriftelijk indienen bij de VGM-er met het verzoek dit voor te leggen aan de assetmanager. De assetmanager deelt zijn/haar visie over een mogelijke oplossing van het probleem, waarna zo nodig een gesprek tussen de drie partijen kan plaatsvinden.</p>	

De assetmanager neemt uiteindelijk een besluit.

Indien een hv/bc het niet eens is met dit besluit, dan kan het probleem door een hv/bc worden voorgelegd aan het Bestuur PAH. Het bestuur onderzoekt in overleg met de hv/bc verdere mogelijkheden om tot een oplossing te komen.

## Communicatie bij verkoop

April 2025

De voorgenomen verkoop wordt meegedeeld door Amvest onder vertrouwelijkheid aan hv/bc (indien aanwezig) met verzoek om advies, conform WOHV (Wet Overleg Huurder Verhuurder). De VGM-er is hiervan op de hoogte.

- Bestuur PAH ontvangt vertrouwelijk een kopie-
- IVBN gedragscodes & FAQ worden meegestuurd.

### Na gerealiseerde complexverkoop

Elke bewoner ontvangt een brief van de VGM-er van Amvest over de strategie en reden van verkoop. Hierin wordt o.a. aangegeven wie de nieuwe eigenaar wordt en dat zij op korte termijn door de nieuwe eigenaar dan wel de VGM-er nader zullen worden geïnformeerd. Het is ook mogelijk dat een brief gestuurd wordt namens verkoper (zijnde Amvest) en koper gezamenlijk en bovengenoemde informatie wordt samengevoegd in 1 brief.

### Voorgenomen start uitponding van een complex

De voorgenomen start uitponding, (aanbreken van een complex door een eerste individuele verkoop) wordt meegedeeld door Amvest onder vertrouwelijkheid aan hv/bc (indien aanwezig) met verzoek om advies, conform WOHV (Wet Overleg Huurder Verhuurder). De VGM-er is hiervan op de hoogte.

- Bestuur PAH ontvangt vertrouwelijk een kopie.
- IVBN gedragscodes & FAQ worden meegestuurd.

Daarnaast wordt aangegeven wat bij start uitponding de plannen zijn; uitsluitend verkoop bij mutatie of ook aan zittende huurders. Dit is echter enkel een indicatie die geldt voor de periode direct na de start van het uitponden. Afhankelijk van de fondsdoelstelling kan dit ten alle tijden worden aangepast.

Na start uitponding zijn de woningen beschikbaar voor individuele verkoop of verhuur, afhankelijk van de markt en de fondsdoelstellingen. De verkoop kan ook (tijdelijk) worden stopgezet en na verloop van tijd kan de verkoop weer worden

hervat. Dit kan zelfs op voordeur niveau plaatsvinden. De hv/bc worden alleen gevraagd om advies als het complex wordt aangebroken en er voornemens zijn om het beleid te wijzigen van volledig verhuur/exploitatie naar dispositie/voorlopig doorexploiteren, waarbij mogelijkheden voor individuele verkopen aanwezig zijn.

Na het advies zullen zittende huurders op de hoogte worden gebracht over start uitponding.

Indien zittende huurders de mogelijkheid krijgen de huurwoning te kopen zullen zij namens Amvest worden benaderd door een door Amvest aangewezen verkopende makelaar. De makelaar zal een geheel vrijblijvend informatief gesprek aan de individuele huurders aanbieden, waarna desgewenst een koopaanbieding kan volgen. Indien een huurder niet wenst over te gaan tot aankoop van de huurwoning blijft de huurovereenkomst onverkort van kracht.

#### Bij wijziging VGM-er

Alle huurders worden per brief door - of namens Amvest - geïnformeerd over een wijziging van de VGM-er. In deze brief staat o.a. de wijze en moment van overgang van allerhande huurderszaken, gegevens van de nieuwe VGM-er en verplichtingen.

De nieuwe VGM-er stuurt z.s.m. een brief naar de bewoners met daarin:

- een welkom bij het nieuwe bedrijf,
- adres, telefoonnummer(s), mailadres(sen) waar men zich toe kan wenden voor diverse huurderszaken.
- bevestiging dat alle rechten en afspraken, ook over onderhoud en herstellingen worden overgenomen door de nieuwe VGM-er.

April 2025

Uitgangspunten vastgoedmanagers in Vereniging van eigenaren constructie	maart 2025
---	------------

Het gaat hierbij om gemengde wooncomplexen met koop- en huurwoningen. Hierbij worden de huurwoningen vertegenwoordigd door een vastgoedmanagement organisatie.

VvE Vergadering:

- De vergadering van eigenaars beslist over alle belangrijke gemeenschappelijke zaken die moeten worden geregeld. Ze voert het

beheer over de gemeenschappelijke gedeeltes van het complex, de gemeenschappelijke zaken en de gemeenschappelijke financiën (definitie: vvebelang.nl)

- Indien er een hv aanwezig is in het wooncomplex, zal vooraf afgestemd worden of de hv/bc zaken in wil brengen ter vergadering. Deze afstemming vindt plaats tijdens het overlegmoment tussen hv/bc en de VGM-er en zal in de daaropvolgende VvE vergadering -indien mogelijk- worden besproken. Indien een onderwerp niet op de agenda kan komen, wordt onderbouwd waarom dit het geval is.

- De VGM-er is aanwezig tijdens VvE vergaderingen en heeft daar een betrokken houding. In uitzonderlijke gevallen, indien er geen belangrijke zaken op de agenda staan of bijvoorbeeld door onverwachte afwezigheid, kan een volmacht afgegeven worden. Dit is ter beoordeling aan de assetmanager.

- Indien agendapunten betrekking hebben op het gebruik of de kosten van (een gedeelte van) de huurwoningen of algemene ruimten waar de huurwoningen toegang tot hebben, wordt dit door de vastgoedmanager teruggekoppeld aan de hv/bc.

Maart 2025