



Verlag van de Algemene Ledenvergadering tevens Jaarvergadering van het Platform Amvest Huurders d.d. 25 mei 2022

Locatie: Vergadercentrum Vredenburg 19, Utrecht

Bestuur PAH: De heer H. Jacobse, de heer G. Hutjes, de heer J. Kommer, mevrouw E. van Es, mevrouw H. van der Hoek en de heer W. de Vries

Aanwezig: De heer T. de Bondt (HV Bouquet, Vleuten), mevrouw A. Buiteman (KKZ, Den Haag), mevrouw T. van Dijk (KKZ, Den Haag), de heer W. van der Ven (HV 't Loo, Voorburg), mevrouw C. van der Ven (HV 't Loo, Voorburg), de heer J. Metz (HV Dunant 6 hoog, Zoetermeer), mevrouw E. van Eck (HV Dunant 6 hoog, Zoetermeer) de heer R. Smit (BC Hoofddorp Centrum), mevrouw B. Vogels (HV Gouden Hart, Berkel en Rodenrijs), de heer A. Veenstra (HV Gouden Hart, Berkel en Rodenrijs), mevrouw R. Oostveen (HV Vogelweide, Amersfoort), de heer W. de Jonge (HV Vogelweide, Amersfoort), mevrouw J. van der Zwaag (HV Sydney, Almere), G. Kloosterman (HV Bellavista, Hendrik Ido Ambacht), de heer J. de Bruin (Vereniging Parkflat De Lichtenberg (Amersfoort)

Opm: HV= Huurdersvereniging, BC=Bewonerscommissie, ALV=Algemene Ledenvergadering, VGMers=Vastgoedmanagers, PAH=Platform Amvest Huurders

Notulist: Mevrouw J. Dubero (Hét Notulistenteam)

1. Opening, vaststellen agenda en mededelingen

De voorzitter, de heer Jacobse, opent de vergadering om 11.00 uur en heet de aanwezigen welkom. Hij doet de volgende mededelingen.

De minister gaat verandering aanbrengen voor de middenhuur, er wordt een puntensysteem geïntroduceerd. Dit geldt nog niet voor de bestaande huren. Het bestuur betreft dit. Voor de huidige bewoners wordt wel aan regulering gedaan. Volgend jaar (2023) worden de huren verhoogd in lijn met de inflatie, plus een procent. Dit is absurd door de hoge inflatie. Ook hier wordt door de minister aan gewerkt. Hopelijk neemt ook de Woonbond, die erbij betrokken is geweest, het standpunt in dat het puntensysteem ook voor de bestaande huren gaat gelden.

De Woonbond heeft de wens van de huurdersplatforms van Vesteda en Amvest gehonoreerd dat er een formele positie komt voor de commerciële verhuur. Deze krijgt een plaats in de organisatie: er komt een vaste commissie voor de commerciële

verhuur. Op 2 juli moet dit worden aangenomen door de Verenigingsraad. Het is de verwachting dat dit gaat gebeuren. Zo krijgt de commerciële verhuur direct invloed op het beleid van de Woonbond.

De heren Slagers (HV Poort van Wijchen) en De Jong HV De Staten Den Haag) zijn vandaag verhinderd. Het PAH heeft vijftien tot zeventig leden, de opkomst van vandaag is teleurstellend.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Verslag van de vorige Algemene Ledenvergadering d.d. 6 oktober 2021

Tekstueel:

'Mevrouw Slehouwer' wordt op twee plaatsen in het verslag gewijzigd in 'Mevrouw Stehouwer'.

Met inbegrip van deze wijziging wordt het verslag vastgesteld, met dank aan de notulist.

Inhoudelijk:

Pagina 6: mevrouw Vogels (HV Gouden Hart, Berkel en Rodenrijs) meldt dat zij nog niets heeft vernomen over het lidmaatschap van de Woonbond. De voorzitter geeft aan dat alle aangesloten HV'n en BC's lid zijn, elke aangesloten HV en BC krijgt een account. De accounts zijn nog niet allemaal verstrekt. De HV'n en BC's kunnen wel alvast contact opnemen met de Huurderslijn. Het bestuur neemt belangrijke berichten van de Woonbond op in haar Nieuwsbrief. Daarnaast kunnen de leden zich abonneren op extra Huurwijzers en/of Huurpeil. Het bestuur neemt contact op met de Woonbond om aan te geven dat de accounts voor de Huurdersverenigingen nog niet geregeld zijn.

4. Jaarverslag van het bestuur van het PAH voor 2021

Ten aanzien van de WBTR (Wet Bestuur en Toezicht van Rechtspersonen) meldt de voorzitter dat het document van het PAH in 2021 is goedgekeurd door de ALV. Dit is vijf jaar geldig. Alle Huurdersverenigingen moeten ook een dergelijk document hebben. Op de site van het PAH staat een voorbeeld-document. Binnen vijf jaar moeten ook de statuten van Huurdersverenigingen bijgesteld worden. Het PAH kent vijftien leden. Het bestuur heeft hierover met Amvest gesproken. Amvest stelt voor dat zij statuten maakt die voor iedere Huurdersvereniging van toepassing zijn, met aanvullingen die nodig zijn namens de nieuwe WBTR. De notaris kan dan aan de lopende band alle statuten goedkeuren. Wanneer een Huurdersvereniging specifieke aanvullingen heeft, kan dit in het huishoudelijk reglement vermeld worden. Op deze wijze wordt er veel geld bespaard. Het bestuur kan de Huurdersverenigingen behulpzaam zijn bij de aanvullingen in het huishoudelijk reglement.

De heer Smit (BC Hoofddorp Centrum) vraagt of een HV hetzelfde is als een BC. De voorzitter antwoordt dat dit niet zo is. Het is mogelijk een BC om te vormen tot een HV. Een Bewonerscommissie heeft echter geen statuten. Het is wel zo dat bij geschillen het beter is om met statuten een rechtspersoon te zijn. De kosten zijn voor de verhuurder.

Amvest betaalt evenveel aan een Bewonerscommissie als aan een Huurdersvereniging, ook al zijn zij dit niet verplicht.

De heer Veenstra (HV Gouden Hart, Berkel en Rodenrijs) vraagt wanneer dit ingaat. De voorzitter antwoordt dat dit binnen vijf jaar moet gebeuren, gerekend vanaf juni 2021. Gezien het tempo van de notaris kan dit snel gaan.

De leden gaan akkoord met dit voorstel.

Verder geeft de voorzitter aan dat hetgeen er vermeld wordt over de Continuïteitscommissie een nadere uitwerking van de WBTR is. Deze commissie moet vermeld worden in de statuten. Als een bestuur geheel opstapt, moeten er drie mensen zijn die voor de continuïteit van de vereniging zorgen. Dit is lastig te realiseren. Voor het PAH is dit wel geregeld, er zijn drie mensen benoemd in de ALV van 2021. Het bestuur komt de volgende vergadering met een voorstel voor twee nieuwe leden van de commissie in verband met wijzigingen van de bestuursfuncties in de eigen HV.

De leden stemmen in met het jaarverslag, met dank aan de heer Kommer, secretaris.

Er volgt applaus.

5. Financieel verslag 2021 en verslag van de kascommissie (financiële controlecommissie)

Toelichting door de penningmeester, de heer Hutjes.

Het saldo op 31 december 2021 bedraagt € 33.437,63. Dit is ruim, maar het jaar is nog lang niet voorbij. Het ruime saldo is ontstaan doordat de bijdrage van Amvest van € 18.940,- voor 2021 in januari 2022 is ontvangen en geboekt. Voor 2022 is een begroting bij Amvest ingediend en gehonoreerd van € 25.595,-. De totale inkomsten waren € 44.535,-. De totale uitgaven bedroegen € 11.097,-. Een aantal posten is lager uitgevallen, dit komt door de bijzondere omstandigheden door corona.

Het saldo per 1 januari 2021 bedraagt € 48.933,-. Er is een reservering gemaakt voor het lustrum in 2023 van € 1.250,-.

Mevrouw van der Zwaag (HV Sydney, Almere) vraagt waarom er geld op een spaarrekening staat. De heer Hutjes antwoordt dat hiervoor indertijd is gekozen omdat er toen nog rente werd uitgekeerd.

Toelichting door de heer De Bondt (HV Bouquet, Vleuten), die samen met de heer de Jong (HV De Staten Den Haag) in de kascommissie zat.

De kascommissie heeft de boeken gecontroleerd en steekproefsgewijs facturen opgevraagd. De kascommissie heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen en de stukken voor akkoord getekend.

De heer De Vries informeert naar de kosten die voor GPHP (Gezamenlijke Particuliere Huurders Platforms) zijn gemaakt. De voorzitter antwoordt dat dit de gezamenlijke particuliere huurdersplatforms zijn. Deze behartigen de landelijke belangen van de huurders bij ~~van~~ de commerciële verhuurders. Vanuit dit gremium zijn vertegenwoordigers van twee platforms met de Woonbond in gesprek getreden. Dit

heeft ertoe geleid dat de commerciële huurders een plaats krijgen in deze de organisatie. Hierna is de GPHP niet meer nodig. Het bedrag van € 500,- is de contributie.

Hetgeen hiervan aan het eind van het jaar niet is uitgegeven, vloeit terug naar de deelnemers.

6. Decharge van het bestuur

De ALV dechargeert het bestuur voor het in 2021 gevoerde financiële beleid.

Er volgt applaus.

7. Benoeming kascommissie (financiële controlecommissie 2022)

De heer Kloosterman (HV Bellavista, Henrik Ido Ambacht) meldt zich aan voor de kascommissie. De heer De Bondt (HV Bouquet, Vleuten) treedt af.

De ALV gaat hiermee akkoord.

8. Begroting 2022

Toelichting door de penningmeester, de heer Hutjes.

De begrote posten zijn onderverdeeld in zeventien rubrieken. De posten zijn zo goed mogelijk ingeschat, de werkelijkheid kan iets afwijken.

De begroting voor 2022 is aanzienlijk hoger dan die van 2021. Dit komt doordat de contributie van het collectieve lidmaatschap van ~~aan~~ de Woonbond opgenomen is. De contributie wordt door Amvest betaald. Wanneer de Huurdersverenigingen allemaal individueel contributie zouden betalen, is het bedrag veel hoger.

De ALV keurt de begroting voor 2022 goed.

9. Bestuursverkiezing

De heren Hutjes en Kommer zijn statutair aftredend en stellen zich opnieuw verkiesbaar.

De voorzitter geeft aan dat er behoefte is aan meer bestuursleden en roept de leden op zich aan te melden en/of anderen te vragen zich verkiesbaar te stellen. Een volledig bestuur is belangrijk.

De ALV stemt in met de herbenoeming van de heren Hutjes en Kommer.

Er volgt applaus.

10. Actieplan 2022

Toelichting door de voorzitter.

Het bestuur heeft een aantal prioriteiten benoemd:

- Het verbeteren van het functioneren van de VGM-ers.
Het probleem is met name gelegen in de communicatie. In de bijeenkomst na de ALV is een groot deel van de VGM-ers aanwezig. De voorzitter zal het probleem in zijn inleiding benoemen en aangeven dat de hulp van Amvest hierbij gewenst is. Amvest

moet duidelijkheid verschaffen. Het blijkt dat de afspraken die gemaakt worden niet altijd bij de VGM-ers aankomen. Het bestuur heeft een lijst gemaakt van alle besluiten en afspraken die met de directie zijn gemaakt. Ook de directie heeft behoefte aan meer duidelijkheid. Als er een klacht binnenkomt, moet de Huurdersvereniging dat samen met de VGM-er oplossen. Gebeurt dat niet, dan gaat het bestuur van het PAH in gesprek met de directie. Het bestuur wil dat de assetmanager van Amvest er eerder bij wordt betrokken. Het is belangrijk dat de Huurdersvereniging eenmaal per jaar overleg pleegt met de assetmanager, maar het gaat ook om besluiten die genomen worden door de VGM-er waar Amvest en de assetmanager anders over denken. De assetmanager moet uiteindelijk namens Amvest het besluit nemen. De lijst met afspraken en besluiten wordt op de website geplaatst.

De heer Veenstra (HV Gouden Hart, Berkel en Rodenrijs) heeft de indruk dat de VGM-er positief is, maar onder druk van Amvest soms nee verkoopt. De voorzitter geeft aan dat het in dat geval belangrijk is wat de assetmanager heeft gezegd en of deze wel een uitspraak heeft gedaan. De plaats van de assetmanager moet duidelijk zijn. De ervaring leert dat de assetmanager niet altijd betrokken wordt.

De heer de Bruin (Vereniging Parkflat De Lichtenberg, Amersfoort) vraagt wat het verschil is tussen een VGM-er en een assetmanager. De voorzitter antwoordt dat de VGM-er verantwoording aflegt aan de assetmanager. De assetmanager is in dienst van Amvest. De Huurdersvereniging moet op de hoogte zijn wie de assetmanager is en de assetmanager moet eenmaal per jaar aanwezig zijn bij het overleg dat de Huurdersvereniging heeft met de VGM-er.

- Duurzaamheid en energietransitie

Amvest heeft een plan gemaakt waaruit blijkt hoe zij de bestaande en nieuwe woningen gaat aanpassen. Hierin wordt aangegeven wanneer er wat gedaan wordt. Er wordt een onderscheid gemaakt in grootschalige verduurzaming en optimalisatie van de verduurzaming. Het plan is nog niet openbaar. Het bestuur wijst continu op alle toekomstige veranderingen die er aankomen en houdt een vinger aan de pols. Ondertussen werkt Amvest al aan verduurzaming door zonnepanelen en ledverlichting te plaatsen.

De heer de Bruin (Vereniging Parkflat De Lichtenberg, Amersfoort) geeft aan dat hem te kennen is gegeven dat er de komende tien jaar niet verduurzaamd wordt. Desgevraagd antwoordt hij dat hij de assetmanager nog nooit gezien heeft, deze is ook niet van plan te komen. Dit is kwalijk. De voorzitter verzoekt de heer de Bruin een afspraak met hem hierover te maken.

Mevrouw Vogels (HV Gouden Hart, Berkel en Rodenrijs) informeert naar de stand van zaken van de uitspraak van de Hoge Raad over de WKO. De voorzitter moet het antwoord schuldig blijven. Het beleid met betrekking tot de WKO wordt door Amvest nog gemaakt. Dit wordt nog aan het bestuur van het PAH voorgelegd en kan waarschijnlijk tijdens de volgende ALV besproken worden. Desgevraagd antwoordt

de voorzitter dat de WKO voor alle woningen geldt, dus ook voor woningen waar Aegon in investeert.

De heer Veenstra (HV Gouden Hart, Berkel en Rodenrijs) vraagt of hij in dit kader geld terug krijgt. De penningmeester antwoordt dat de Hoge Raad heeft uitgesproken dat bepaalde kosten niet bij de servicekosten gerekend mogen worden, maar met de kale huur moeten worden verrekend. Een deel van de installaties zit nu in de servicekosten. Wat dit voor de huurder betekent moet nog blijken. De verhuurder moet aangeven hoe dit opgelost wordt. De voorzitter vult aan dat Amvest dit samen met andere IVBN-leden doet (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland). Op korte termijn ontvangt het bestuur een notitie van Amvest hierover.

- Het bestuur heeft een nieuwe procedure voorgesteld voor het afhandelen van klachten. Deze is nog niet helemaal goedgekeurd. De plaats van de assetmanager krijgt hierin vorm.
- Betaalbaarheid/beschikbaarheid: de meeste huurders hebben een brief over een huurverhoging van 3,3 procent gehad, waarbij de VGM-er van te voren de HV of BC om een advies hoort te vragen. Dit is voor het tweede jaar op rij mis gegaan. Over de concept-brief van de directie van Amvest voor de VGM-ers heeft het bestuur helaas van het PAH geen advies kunnen geven, ondanks de afspraak dat het bestuur deze concept-brief vooraf ter beoordeling krijgt. Het bestuur van het PAH vindt dat wanneer er een collectieve huurverhoging wordt aangekondigd, er een door het Platform positief beoordeelde brief aan de huurverenigingen gestuurd moet worden. Het ging dit jaar mis doordat de brief aan de HV'n en BC's al circuleerde voordat het bestuur van het PAH advies had kunnen geven. Nu is weer afgesproken dat dit niet meer gebeurt. Het is de bedoeling dat de VGM-er de HV of BC met een goed gemotiveerd voorstel om advies vraagt waarbij bijvoorbeeld rekening gehouden wordt met regionale omstandigheden. Dit kan ertoe leiden dat uitsluitend de inflatie in rekening wordt gebracht. De heer De Vries meldt dat hij een mail heeft ontvangen van zijn VGM-er waarin tot zijn verbazing staat dat de extra huurverhoging boven de inflatie vooral gebaseerd is op de uitkomst van een overleg tussen makelaars die aangesloten zijn bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) en de VGM-er. Dat overleg is een leidraad voor de extra huurverhoging. Deze transacties zijn niet openbaar en niet te controleren. Er worden dus in de vrije sector onderling afspraken gemaakt over de range waarbinnen de huren verhoogd kunnen worden waar de huurders helemaal buiten gelaten worden.

De voorzitter meldt dat de verhoging van 1% een regionale factor is. In een gebied waar veel leegstand is, wordt daar rekening mee gehouden. In een gebied waar een woningtekort is, is de verhoging hoger. De Europese Commissie heeft vragen gesteld over marktwerking in de sector. Wonen kan nooit een product zijn, marktwerking mag eigenlijk niet aan de orde zijn.

Mevrouw Van der Zwaag (HV Sydney, Almere) geeft aan dat in sommige gevallen wordt vastgehouden aan een verhoging van 3,3%, soms is er 1% van afgegaan. Zij vraagt hoe de verhouding is. De voorzitter antwoordt dat dit niet bekend is. Mevrouw

Van der Zwaag heeft de formele brief nog niet ontvangen. Deze had er voor 1 mei moeten zijn. De voorzitter geeft aan dat de brief dus te laat is. Bewoners moeten twee maanden van te voren de verhogingsbrief krijgen.

De heer Veenstra (HV Gouden Hart, Berkel en Rodenrijs) vraagt of de huur volgend jaar opnieuw fors verhoogd wordt omdat de inflatie hoog is. De voorzitter antwoordt dat dit onderdeel is van de onderhandelingen van de Woonbond met het ministerie. Omdat de inflatie hoog is, rijzen de huurprijzen de pan uit. Tot nu toe waren de huurverhogingen van Amvest zeer acceptabel.

- Er wordt gevraagd (Berkel en Rodenrijs) of de verhuurder de nieuwe huurprijs verplicht (schriftelijk) moet melden aan de huurder. Omdat daar twijfel over is zegt het bestuur toe dit uit te zoeken.
- Het bestuur zegt toe nogmaals na te gaan in hoeverre ongediertebestrijding in de servicekosten mag worden opgenomen.

De ALV keurt het Actieplan 2022 goed.

11. Rondvraag

De heer De Jonge (HV Vogelweide, Amersfoort) vraagt of de huurders recht hebben op inzage in de afrekening voor bijvoorbeeld energieverbruik. De voorzitter antwoordt bevestigend. Iedere huurder heeft recht op inzage in de afrekening van de servicekosten en op inzicht in de nota's. Met Amvest is afgesproken dat in eerste instantie de HV'n of de BC's worden geïnformeerd over de afrekening van de servicekosten. Wanneer de afrekening door hen goedgekeurd is, worden de huurders geïnformeerd. Het blijkt dat hier niet één lijn in wordt gevolgd. De voorzitter gaat dit punt in de middagbijeenkomst benoemen.

In 2023 bestaat PAH 25 jaar. Wanneer mensen ideeën hebben over hoe dit te vieren kunnen zij dit bij het bestuur melden.

De voorzitter sluit de vergadering om 12.30 uur.