



Notulen

Vergadering	Algemene Ledenvergadering (ALV) Vereniging Platform Amvest Huurders
Datum	13 maart 2018
Tijd	11.00 uur
Locatie	Vergadercentrum Vredenburg, te Utrecht
Aanwezig	Bestuur van de vereniging 14 van de in totaal ca. 64 huurdersverenigingen c.q. bewonerscommissies
Afwezig m.k.	11 huurdersverenigingen/bewonerscommissies
Verslag	Ellen Rietveld, Hét Notulistenteam

Agendapunt	Onderwerp	Actie
1.	Opening en welkom door de Voorzitter De voorzitter, de heer Hutjes, opent de vergadering om 11.05 uur en heet iedereen welkom. Door drukte in het verkeer is nog niet iedereen aanwezig. De voorzitter heet in het bijzonder de twee vertegenwoordigers van de vroegere Stienstra-portefeuille welkom. Deze portefeuille is door Amvest overgenomen. Vervolgens worden de bestuursleden voorgesteld. Het bestuur is compleet aanwezig, maar er zijn vacatures. Geïnteresseerden in een plek in het bestuur van het Platform worden uitgenodigd zich te melden bij het bestuur. Ook de notulist wordt voorgesteld. Zij is ingehuurd zodat de bestuursleden hun handen vrij hebben om deel te nemen aan de vergadering.	leden
2.	Mededelingen De voorzitter heeft de volgende mededelingen: a. Het Platform bestaat dit jaar 20 jaar. Op 7 september zal dit worden gevierd. Samen met Amvest wordt een programma in Amsterdam opgesteld. De aanwezigen zijn hierbij met partners van harte welkom. b. Inzake het huurbeleid 2018 is voor gereguleerde woningen de maximale verhoging vastgesteld op 3,9%. In het geval van inkomensafhankelijke huur (bij een gezamenlijk inkomen in 2016 dat hoger is dan 41.056 euro p.j.) is het maximum 5,4%. Voor geliberaliseerde woningen gelden de bepalingen uit het huurcontract. Soms staat daarin dat de huur met een X-percentage jaarlijks verhoogd kan worden. Als hier niets over is opgenomen komt er een voorstel van de verhuurder. c. In 2014 is de Warmtewet ingevoerd. Toentertijd is vooral voor flatgebouwen en complexen veel bezwaar gemaakt in de situatie waar blokverwarming is. Onlangs is besloten dat blokverwarming niet meer onder de Warmtewet gaat vallen, waarmee de oude situatie voor deze gebouwen terugkeert. Waarschijnlijk wordt het in	

	2019 voor het eerst ingevoerd.	
3.	<p>Korte presentatie op adviesrecht bij verkoop van complexen/appartementen door de heer Kruis</p> <p>De heer Kruis heeft onlangs meegemaakt dat het Bastion complex waarin hij een woning huurt, verkocht werd door Amvest aan een andere eigenaar. Hij vertelt over zijn ervaringen. Er kan sprake zijn van uitponden (waarbij huurwoningen die leeg komen worden verkocht), en van verkoop van het complex. In beide situaties is in de overlegwet het adviesrecht geregeld. De heer Kruis raadt huurdersverenigingen en bewonerscommissies aan om van deze gelegenheid gebruik te maken. Inzake de overdracht van het Bastiongebouw heeft Amvest zich als een goed huisvader gedragen en zijn er goede afspraken gemaakt.</p> <p>Indien gewenst kunnen aanwezig de presentatie van de heer Kruis bij hem opvragen. Hierin staan de duidelijk de problematiek en juridische aspecten in geval van uitponden en verkoop op een rij.</p> <p>De voorzitter dankt de heer Kruis voor zijn presentatie. Hij hoopt dat de positieve geluiden waarmee de presentatie eindigde bewaarheid worden.</p>	
4.	<p>Ingekomen stukken voor deze vergadering</p> <p>Er zijn geen specifieke stukken voor deze vergadering binnengekomen. De secretaris, de heer Kruis, meldt dat er in totaal 67 huurdersverenigingen in het Platform zijn. 14 verenigingen/commissies hebben zich aangemeld voor de ALV met in totaal 30 personen. Er ontbreken nu ongeveer 10 personen. 11 verenigingen hebben zich afgemeld, wat wordt gewaardeerd. (liever aanwezig)</p> <p>Er zijn geen moties van wantrouwen of andere stukken ingediend voor deze vergadering.</p>	
5	<p>Notulen Algemene Vergadering Ledenvergadering d.d. 14 maart 2017</p> <p><i>1. Tekstueel:</i></p> <p>Pagina 3, punt 6b: het laatste woord van deze alinea wordt verbeterd in 'controleerbaar'.</p> <p>Met inachtneming van bovengenoemde aanpassing wordt het verslag goedgekeurd. De voorzitter ondertekend het verslag ter goedkeuring, zodat dit gearchiveerd kan worden.</p> <p><i>2. Naar aanleiding van de notulen:</i></p> <p>Pagina 2, punt 3 (profilering Platform): een delegatie van het Platformbestuur is vorig jaar tweemaal bij een vergadering van een huurdersvereniging aanwezig geweest en heeft een presentatie gegeven over wat het Platform kan betekenen.</p> <p>Pagina 5, punt 10b (communicatie): er is overwogen regionale vergaderingen te organiseren. Na een peiling blijkt dat twee vergaderingen toch iets te veel van het goede is. Met de overname van de vastgoedportefeuille van Stienstra werd gedacht dat deze vooral in het zuiden van het land vertegenwoordigd was, maar dit blijkt niet het geval. Er is dus geen sprake van een grotere concentratie van huurdersverenigingen in het zuiden. Daarom is besloten eenmaal in het</p>	bestuur

	jaar een ALV te blijven houden, centraal in het land.	
6.	<p>Jaarverslag 2017</p> <p>Het jaarverslag is opgesteld door de secretaris. De aanwezigen hebben het verslag vooraf kunnen doornemen. In het verslag staat informatie over de activiteiten die in het afgelopen verenigingsjaar zijn uitgevoerd.</p> <p>Naar aanleiding van het punt over het opbouwen en in stand houden van het Platform (pagina 2 laatste bulletpoint) merkt de heer Verheij op dat er staat dat er nooit een vertegenwoordiging van Platform I is geweest, terwijl hij meende bij Platform II wel altijd iemand van Platform I te hebben gezien. Mogelijk is dit iemand van Amvest geweest, dit was niet van het bestuur uit.</p> <p>In een volgende Nieuwsbrief zal nogmaals gewezen worden op de eerder verschenen Nieuwsbrief met argumenten die tegen een mogelijke huurverhoging kunnen worden ingebracht.</p> <p>Naast Amvest zijn er nog een aantal Platforms, zoals bij ING en Vesteda. Zij zijn verenigd in het GPHP (Gezamenlijk Particuliere Huurders Platforms). Zij overleggen ongeveer tweemaal per jaar in het kader van uitwisseling van kennis en ervaringen. Eind vorig jaar is gestart met het onder de aandacht brengen van de betaalbaarheid van huurwoningen in het licht van de afgelopen meerjarige huurverhogingen, waardoor in sommige gevallen mensen gedwongen moesten verhuizen. In februari is een pamflet aan politieke partijen en media gestuurd. GPHP zal ook met IVBN gaan overleggen. Er zou oorspronkelijk in december een gesprek plaatsvinden, maar dat is door IVBN opgeschort omdat zij met andere partijen in gesprek gingen. GPHP gaat nu opnieuw proberen het gesprek met IVBN aan te gaan, in het eerste kwartaal van dit jaar.</p> <p>Het jaarverslag wordt met de gemaakte opmerkingen voor kennisgeving aangenomen.</p>	
7.	<p>Financieel overzicht 2017 en begroting 2018</p> <p>De financiële stukken zijn toegestuurd maar er zijn ook een aantal exemplaren beschikbaar tijdens de vergadering.</p> <p>De penningmeester, de heer Kruis, geeft een toelichting op de balans en de jaarrekening.</p> <p><i>a. Balans per 31 december 2017</i></p> <p>Per 31 december 2017 staat er 8.500 euro op de spaarrekening en 388 euro op de betaalrekening. Daar staat vermogen tegenover. Er is een positief resultaat uit de staat van baten en lasten dat daarbij wordt opgeteld. Er is een reservering voor de viering van het lustrum. In de balans staan de lustrumkosten die het Platform voor eigen rekening neemt. Amvest heeft toegezegd dat het Platform welkom is in hun nieuwe kantoorgebouw op Cruquius in Amsterdam. Over het programma zal in een later stadium meer informatie worden gegeven. Datgene wat het Platform aan vermogen heeft moet worden gedekt door dat wat op de bank staat. Dit is aan elkaar gelijk.</p> <p>Er zijn geen vragen over de balans.</p>	

	<p><i>b. Jaarrekening/Staat van baten en lasten 2017</i></p> <p>Van Amvest is een bedrag van 13.500 euro ontvangen. Ook is er sprake van vrijval en rente. De kosten staan uitgesplitst in het document. Hier zijn geen vragen over.</p> <p>De penningmeester stelt voor dat de heer Scheeres op dit moment in de vergadering het verslag van de kascommissie voorleest. De heer Scheeres en de heer Kommer hebben de kasboeken bekeken. Zij hebben deze steekproefsgewijs gecontroleerd. Zij verklaren dat de staat van baten en lasten en de balans een getrouw beeld geven van de financiële positie en grootte en samenstelling van het Eigen Vermogen. De kascommissie stelt de vergadering voor het verslag goed te keuren, en acquit en decharge te verlenen aan de penningmeester en het bestuur, en het verslag van de kascommissie aan de notulen toe te voegen.</p> <p>De penningmeester bedankt voor het vertrouwen.</p> <p>De voorzitter bedankt de kascommissie voor de nauwgezette controle van de boeken en boekingen.</p> <p><i>c. Begroting van 2018</i></p> <p>De penningmeester wijst op de kleine verschillen ten opzichte van 2017, zoals de eenmalige vergadering.</p> <p>Aan Amvest is gevraagd de post voor de vergoeding van bestuursleden voor zeven leden te begroten, in de hoop dat zich dit jaar meer bestuursleden zullen melden.</p> <p>De voorzitter licht toe waarom de post voor GPHP hoger is dan vorig jaar. De Platformen zijn intensiever in contact met elkaar, specifiek om iets aan de betaalbaarheid van huurwoningen te doen. Er zijn kosten gemaakt voor het pamflet die door de diverse partijen zijn betaald. De reservering voor het lustrum wordt jaarlijks getroffen, er wordt nu gespaard voor het lustrum in 2023.</p> <p>De penningmeester vertelt dat nieuwe en bestaande huurdersverenigingen kunnen vragen om een presentatie door het Platformbestuur op hun jaarvergadering.</p> <p>Er is een bedrag van 2.500 euro in mindering gebracht ter teruggave aan Amvest. Er resteert dan ca. 1.500 euro die fungeert als reservepost.</p> <p>De begroting is ter kennisgeving aan de aanwezigen voorgelegd. Er wordt gewacht op definitieve goedkeuring door Amvest. De factuur is al wel naar Amvest gestuurd.</p>	bestuur
8.	<p>Verslag kascommissie over 2017</p> <p>Zie punt 7b.</p>	
9.	<p>Benoeming leden voor de kascommissie 2018</p> <p>De voorzitter geeft aan dat gebruikelijk is dat ten minste een van de leden van de vorige kascommissie ook het jaar erop meedraait, omdat deze dan al bekend is met de procedure. De heer Scheeres heeft inmiddels tweemaal zitting genomen in de kascommissie, waardoor hij dit komend jaar niet opnieuw kan doen. De heer Kommer blijft aan als</p>	

	<p>lid (hij is niet aanwezig maar laat dit bij monde van de heer Scheeres weten). De voorzitter vraagt de vergadering of iemand zich geroepen voelt om deel uit te maken van de kascommissie.</p> <p>Mevrouw Buiteman (KKZ, Kijkduin, dezelfde huurdersvereniging als de heer Kommer) stelt zich beschikbaar.</p> <p>De voorzitter bedankt de leden voor hun beschikbaarstelling.</p>	
10.	<p>Beleidsplan tot 2023</p> <p>De beleidsnota is voor een periode van vijf jaar opgesteld. Inhoudelijk is de beleidsnota niet veel veranderd. Het is een leidraad voor de komende vijf jaar, maar gedurende vijf jaar kan veel gebeuren, zowel vanuit de overheid als eigenaren. Daarom wordt ook iedere jaar een activiteitenplan gemaakt waarin meer accenten kunnen worden gelegd. Er zijn geen vragen over de beleidsnota. De beleidsnota 2018-2023 wordt geaccepteerd. Het bestuur zal zich hier zo goed mogelijk aan houden.</p>	
11.	<p>Activiteitenplan 2018</p> <p>De voorzitter deelt mee dat het motto voor 2018 wordt: Doelgericht en doelmatig, oftewel efficiënt en effectief, ook gezien de kleine bezetting van het bestuur.</p> <p>Speerpunten voor 2018 zijn:</p> <p><i>a. Betaalbaarheid en beschikbaarheid</i> Ook vanuit de overheid wordt gewerkt aan beschikbaarheid.</p> <p><i>b. Duurzaamheid</i> in 2030 moeten alle woningen in Nederland energieneutraal zijn. Voor de nieuwbouw wordt inmiddels zo energieneutraal mogelijk gebouwd. Mevrouw Lagas (Van Kleffensplantsoen, Voorschoten) vertelt dat het complex waarin zij woont gebouwd is in 1974. Er is al vaker beloofd dat er aanpassingen zullen worden gedaan ter verhoging van de duurzaamheid maar het is onduidelijk wat de plannen zijn en wat er mogelijk is in zo'n oud gebouw. Wel lopen er af en toe mensen rond die vragen stellen aan bewoners. Mevrouw Lagas begrijpt dat het bestuur geen antwoord kan geven op zo'n specifieke situatie, maar zij wil aangeven dat dit speelt.</p> <p>Mevrouw Buiteman (KKZ, Kijkduin) geeft aan dat zij dit herkent. Het complex waarin zij woont is nog ouder. Er gebeurt niets.</p> <p>De voorzitter zal dit ter sprake brengen in het overleg met Amvest. Zijn eigen ervaring is dat er in het complex waar hij woont en dat dateert uit begin 70-ger jaren veel verbeteringen zijn geweest waardoor het energielabel omhoog is gegaan, zonder huurverhoging. Mevrouw Westhoek (Van Kleffensplantsoen, Voorschoten) merkt op dat een verhoging van het energielabel bij gereguleerde woningen met een puntensysteem leidt tot een huurverhoging. In het complex waar zij woont zijn zowel gereguleerde als geliberaliseerde woningen, waarbij sommige bewoners voor 1994 in de gereguleerde woning zijn gekomen. Hierdoor gelden verschillende regels. Het feit dat er namens Amvest mensen in het gebouw zijn die vragen stellen maar geen antwoorden geven creëert onrust.</p> <p>De heer Jacobse stelt voor een inventarisatie te houden over problemen</p>	<p>bestuur</p> <p>bestuur</p>

	<p>die spelen. In de komende Nieuwsbrief zal worden opgeroepen problemen te melden bij het bestuur, waarna het onderwerp ter sprake zal worden gebracht bij Amvest.</p> <p>In aanvulling hierop geven meerdere aanwezigen aan dat het moeilijk is om contact te krijgen met Amvest en dat bij velen niet bekend is wie tegenwoordig de regiomanager is. Het bestuur zal Amvest daarom vragen de huurdersverenigingen van informatie te voorzien.</p> <p>De heer Pas (Bewonerscommissie Heemraadweg, Weesp) vertelt dat in de flat waar hij woont veel appartementen particulier eigendom zijn, met hier en daar een huurder. De open geisers moeten van de regering weg. Doordat de eigenaren niet willen dat er een pijp wordt aangelegd voor toevoer en afvoer van rookgas en zuurstof worden huurders gedwongen een boiler te nemen. Idee was om dit gezamenlijk te doen, maar dat duurt zo lang dat hier en daar mensen zelf iets hebben aangepast. Hij vraagt of er meer gebouwen zijn met open geisers, die hier een oplossing voor hebben gevonden. Een tweetal mensen geeft aan dat zij hebben gehoord dat de maandelijkse kosten voor een boiler ongeveer 15 euro zijn.</p> <p><i>c. Levensloopbestendig wooncomfort</i> Mensen moeten zo lang mogelijk in hun woning kunnen blijven wonen. Daar moeten voorzieningen voor worden getroffen.</p> <p>Er zijn verder geen vragen over het activiteitenplan. Wel wordt opgemerkt dat in de eerste zin van het plan moet worden aangepast dat de ALV in maart 2018 is (in plaats van april) en dat met de beleidsnota 'wordt' ingestemd (en niet 'is' ingestemd). Vervolgens wordt er ingestemd met activiteitenplan.</p>	<p>bestuur</p> <p>bestuur</p>
<p>12.</p>	<p>Bestuurswijzigingen</p> <p>Er is al vaker gemeld dat er vacatures zijn voor het bestuur. Als iemand interesse heeft kan contact met de bestuursleden worden opgenomen. Specifiek wordt er naar een penningmeester gezocht, omdat deze taak nu wordt gecombineerd met het secretarisschap.</p> <p>In het bestaande bestuur zou de heer Kruis moeten aftreden omdat zijn complex inmiddels niet meer van Amvest is. Met Amvest en in het bestuur is afgesproken dat de heer Kruis tot de ALV van 2019 bestuurslid blijft. De aanwezigen stemmen hiermee in.</p>	<p>leden</p>

<p>13. Rondvraag</p>	<p>a. De heer Auer (Bew.comm. Toronto/Milaan te Hoofddorp) vertelt dat zijn bewonerscommissie is wakker geschud door Nieuwsbrief 31 met het stuk over huuraanpassing. De bewonerscommissie zal de beheerder adviseren om de huur op een aantal punten niet te verhogen. Hij denkt dat het effect groter is als alle bewonersverenigingen die bij Amvest zijn aangesloten een voorstel krijgen: ga naar je beheerder en doe een voorstel. In zijn complex in Hoofddorp wonen veel bewoners die op de luchthaven werken. Daardoor is er veel doorstroom en mensen zijn niet heel betrokken bij hun woonomgeving. De beheerder heeft het advies overgenomen dat er niet meer aan maatschappijen verhuurd gaat worden. Hoewel in Nieuwsbrief 31 al een handreiking stond voor het opstellen van een eigen brief waar verenigingen naar eigen inzicht gebruik van konden maken zegt de voorzitter toe dat in de volgende Nieuwsbrief de oproep zal worden herhaald om gebruik te maken van het adviesrecht door een brief te sturen aan de vastgoedmanager.</p> <p>b. De heer Auer heeft een aantal wisselingen van vastgoedbeheerders meegemaakt. Met de huidige beheerder lijkt een goed contact te zijn, maar het resultaat is eigenlijk nul. Vorig jaar heeft hij geen bericht gekregen over verhoging. Bij navraag was het antwoord dat dit bij geliberaliseerde woningen niet hoeft te worden gemeld. De heer Auer meent dat dit wel van goed fatsoen zou getuigen. De vraag van de heer Auer is om in het overleg met Amvest erop aan te dringen dat de vastgoedmanagers luisteren. De heer Jacobse antwoordt dat een bewonerscommissie minder rechten heeft dan een huurdersvereniging conform de Overlegwet. Eerder in de vergadering heeft het bestuur toegezegd dat problemen zullen worden geïnventariseerd waarna het bestuur op dit onderwerp terugkomt.</p> <p>c. De heer Pinkus (Westerkaap, Amsterdam) vraagt zich af of het bestuur bereid is de functie van penningmeester los te zien van het deelnemen aan het bestuur. Hij zou de administratie willen voeren, ter ontlasting van de penningmeester, maar hij ambieert geen positie in het bestuur. De voorzitter spreekt zijn dank uit voor dit aanbod. Na onderling overleg zal het bestuur hier bij de heer Pinkus op terug komen.</p>	<p>bestuur</p> <p>bestuur</p>
<p>14. Sluiting</p>	<p>De voorzitter sluit de vergadering om 12.45 uur en dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng van onderwerpen die de gemoederen bezig houden. Aansluitend is er tot 13.30 uur een lunch die aangeboden wordt door het Platform. Om 14.00 uur start de themamiddag, waarbij ook medewerkers van Amvest uitgenodigd zijn.</p>	

Utrecht, 13 maart 2018

G.G. Hutjes

A.H. Kruis

Voorzitter

secretaris