



VERSLAG ALV-2 OP 25 april 2024 – Gerrit Rietveld College

Agendapunt 1 Opening, welkom

De voorzitter, Ab Kools, opent om 19.35 u. de bijeenkomst, stelt zichzelf voor en vraagt aandacht voor het karakter, de aard van de vereniging: wat zijn wij, wat willen we zijn? Zijn wij een consumentenorganisatie; dan bent u de vragende partij en wij als bestuur de leverende, of zijn we een community? Dan levert iedereen een bijdrage naar vermogen en betrokkenheid. Het bestuur opteert voor deze laatste vorm. Graag ieders reflectie hierop. Er zijn bij deze ALV 40 aanwezigen bij 49 momenteel geregistreerde leden.

De andere aanwezige bestuursleden worden voorgesteld: Marielle Wessel (secretaris), Ab van Gend (inval penningmeester) en Florian Humblot (kandidaat-lid). Afwezig wegens tijdelijke medische reden is de penningmeester, Stephan Lutters.

Het bestuur heeft nu vijf leden maar dat betekent nog twee vacatures; met maximaal zeven leden is het compleet. Er is wederom gevraagd aan kandidaten zich te melden maar dat heeft helaas geen resultaat opgeleverd. Van Parkhof was al een kandidaat-lid dat vandaag voor benoeming is voorgedragen, van Winklerhof is er tot op heden geen enkele bestuurder.

Het vereiste quorum voor besluitvorming van > 50% van de leden is aanwezig.

De voorliggende agenda wordt door de aanwezige leden conform vastgesteld.

Agendapunt 2 Gastpresentatie

Via een beeldverbinding volgt een presentatie door Ger van der Pluym, voorzitter van de Federatie van Huurders in de Commerciële sector (FHCS).

Hij geeft aan dat de federatie is gestart vanuit Amsterdamse huurdersverenigingen bij private woningeigenaren. Later is er aansluiting gekomen uit de rest van het land. Nu zijn er 35 lid organisaties. Hij vermeldt dat het moeilijk blijkt om genoeg bestuursleden te vinden.

De federatie heeft als doel op te treden als belangenbehartiger, vooral naar de landelijke en lokale politiek, geeft voorlichting en advies op verzoek. Naar de politiek: senaat, gemeentebesturen gaat het vooral om lobbyen als gesprekspartner.

De gemeente Utrecht wil een beleidsrapport met 'een woonvisie' opstellen en de federatie praat erover mee, wie vanuit Utrecht wil eraan bijdragen, dat kan?

In de afgelopen tijd is men druk geweest met de huurprijzen. Er ligt inmiddels een wetsvoorstel van de minister van Volkshuisvesting om met een puntenstelsel te gaan werken voor de middenhuur (tot max. 1.100 euro) die daarmee dan minder dan 187 punten zou bedragen. Dit stelsel is er nog niet voor alle huurwoningen. In de private sector worden woningen gezien als winstobject maar door ons als levensbehoefte. Huren is in Nederland erg duur geworden.

Er is vanuit de federatie een lid vertegenwoordigd in de 'vaste commissie voor de commerciële sector' van de Woonbond. Op die manier is er dus samenwerking tussen die twee organisaties.

Op een vraag uit de zaal: welke aangesloten organisaties van de federatie hebben ook te maken met NederWoon (landelijk met 6.000 woningen)? Hierop is het antwoord onbekend.



Ger benadrukt dat een bewonersvereniging volgens de Huurwet overleg voert met de eigenaren. Hier is dat echter nog niet het geval. De eigenaar, de bv Hof van Tuindorp, schuift NederWoon ertussen voor overleg met ons, en dan zonder behoorlijk mandaat, als boodschappenjongen/-meisje. Wij gaan meer druk uit te oefenen om direct met de eigenaren (Michiel Wijnen als directeur-bestuurder) te kunnen overleggen, zoals de wet voorschrijft. Verder gaan we uitzoeken hoe het bestuurlijk en contractueel-financieel is geregeld voor de 20 appartementen met middenhuur in de Parkhof (ook Winklerhof?). We bedanken Ger voor zijn presentatie en gaan als lid-organisatie verder samenwerken.

Agendapunt 3.1 Verslag ALV 25/10/2023

Dit verslag staat al geruime tijd op de website van de vereniging en bij de agenda is alleen de actie/besluitenlijst meegestuurd. Beide worden bij acclamatie vastgesteld.

Agendapunt 3.2 Jaarverslag 2023

Dit is meegestuurd met de agendastukken. De voorzitter pikt er enkele highlights uit, per maand zijn de belangrijkste acties door het bestuur vermeld.

- Al vanaf november 2022 is er een grootschalige storing van de WtW-installatie, tot nu toe! Hierover is door het bestuur al diverse keren opheldering gevraagd.
- Op 8 mei 2023 was er 'formeel overleg' met vastgoedmanager Tessa Karman (zonder mandaat). We maken daarom een tactisch verschil in benadering tussen haar en de eigenaren.
- Op 6 juni zijn de statuten getekend voor de gehele Hof van Tuindorp met 172 appartementen (en niet alleen meer voor Forthof, met 62 appartementen). Er is ook een website gelanceerd en een centraal e-mailadres: info@bvhofvant.nl.
- Via Ab van Gend zijn filters voor de ORCON-apparatuur collectief ingekocht, er wordt nu nog gesproken met een nieuwe leverancier en de verwachting is dat volgende week kan worden geleverd. Complexiteit bij filters van de afzuigkap is dat die niet overal hetzelfde zijn.
- Het onderzoek van de servicekosten over 2022 (betreft alleen Forthof), waarop de vereniging wettelijk vastgelegd instemmingsrecht heeft is afgerond (vandaag op de agenda: punt 7).
- Er is een community-app gestart waarop nieuwsberichten staan en interessepeiling voor groendoeners, onderlinge hulp en dergelijke. Maak er gebruik van.
- Afgelopen jaar zijn in totaal dertig (!) brieven gestuurd naar NederWoon, waarvan er nog acht onbeantwoord zijn gebleven. Een dergelijke hoeveelheid brieven is het gevolg van de beslissing van eigenaren/NederWoon om slechts eenmaal per jaar fysiek overleg te voeren; dan gaat het merendeel dus op papier! Als de wettelijke termijn van beantwoording systematisch overschreden blijft worden, gaan we opschalen en protest indienen bij Huurcommissie en gemeente.

Agendapunt 3.3 Financieel verslag/kascommissie

Het financieel verslag is meegestuurd met de agendastukken. De kascommissie (statutaire verplichting) heeft onderzoek gedaan naar de inkomsten/uitgaven en die 'in goede orde'



bevonden. Daarvoor dank aan de beide leden! Op de vraag of er een bijdrage is van de gemeente Utrecht luidt het antwoord dat men de verzekering voor vrijwilligers betaalt. Wat betreft de wettelijke bijdrage van de verhuurder kunnen we melden dat er nog steeds gesoebaat over is. De verhuurder/NederWoon eisen dat we een ledenlijst verstrekken om hun bijdrage van 1.527 euro te mogen ontvangen. Dat is – zoals bekend – in strijd met de AVG-wetgeving en door ons geweigerd in diverse varianten (huisnummers, aantal per etage e.d.).

De 23 leden die in 2023 de contributie hebben betaald van 30 euro, zijn ervan vrijgesteld voor 2024 vanwege de korte duur in 2023. De begroting voor 2024 is vastgesteld door het bestuur. Met algemene stemmen wordt het jaarverslag 2023, het financieel verslag 2023 en de decharge van de penningmeester akkoord bevonden.

Agendapunt 4 Presentatie kandidaat-bestuursleden

Tot 1 week voor de ALV konden kandidaten voor het bestuur worden aangemeld. Behalve de alreeds bekende voordracht van Florian Humblot (bij agendastukken) is er niemand gemeld. Florian stelt zichzelf kort voor als bewoner van Parkhof, en ICT'er bij een startup in Utrecht. Nadat hij was gevraagd voor het bestuur heeft hij bijgedragen door de enquête op te stellen en te werken aan de digitalisering van de administratie. We hebben gemerkt dat hij zeker ook bijdraagt aan heldere en snellere besluitvorming in het bestuur. Bij stemming stellen we vast dat Florian met één tegenstem, is benoemd tot bestuurslid.

Agendapunt 5 Toelichting op resultaten van de enquête

Florian presenteert de uitslag. Er zijn 73 respondenten, waarvan een kleine meerderheid uit Forthof komt. Het aantal respondenten in de leeftijdscategorie 20-40 is nagenoeg even groot als dat in die van 40-60 jaar. De meesten hebben een vast huurcontract, voor onbepaalde tijd. De tevredenheid over de appartementen en over de woonomgeving is hoog. Wel zijn er klachten over de inventaris, de WtW-installatie, handleidingen en dergelijke. Er is – zoals verwacht - veel kritiek op de dienstverlening door NederWoon en ETECK (zie ook het 'storingsoverzicht'). Onder andere over de hoge vaste lasten van de kosten bij warmtelevering en de (te) dure, verplichte parkeerplaatsen. Voorgesteld wordt contact te zoeken met de huurders van De Helling over vergelijkbare ervaringen. Dat is aan het bestuur. Een aantal aanwezigen) pleit voor een scherpere opstelling richting NederWoon, en de onvrede te uiten door middel van spandoeken op de balkons. De leden ontvangen op korte termijn het verslag van deze enquête.

Agendapunt 6 Beleidsplan 2024

In dit beleidsplan (meegestuurd bij de agenda) wordt onderscheid gemaakt tussen al lopende aandachtspunten zoals de AED, enkele prioriteiten (zoals de klachtafhandeling en de servicekosten) en de onderwerpen voor langere termijn (zoals onderzoek naar de levensloopbestendigheid). De belabberde staat van de toegangsweg komt bij agendapunt 7 aan de orde. Bij acclamatie is het beleidsplan 2024 aangenomen.



Agendapunt 7 Actuele zaken, a) instemming met servicekosten 2022

Over onze instemming met de servicekosten 2022 hebben wij veel gecorrespondeerd. Inmiddels zijn alle facturen voor kostenplaatsen in ons bezit evenals een overzicht van gemaakte kosten door NederWoon.

Het enige controversiële punt betreft de huismeesters.

- a) Ze komen 20 keer per jaar, vanuit Apeldoorn, en hun takenpakket is niet duidelijk. Een van de activiteiten betreft de check op het opleveren van een appartement van een vertrokken huurder, dat is ten behoeve van de verhuurder. Voor wie zijn ze verder aan het werk? Herhaalde verzoeken om ons de werkbriefjes toe te sturen, hebben tot op heden niets opgeleverd.
- b) Ze zijn niet vindbaar voor huurders die een beroep op hen zouden willen doen, niet direct bereikbaar, alleen via de servicedesk van NederWoon.
- c) Ze zijn te duur. Het uurloon ligt boven het in de regelgeving van de Huurcommissie vermelde bedrag van 40 euro incl. btw, bovenop dat bedrag rekenen ze ook nog administratiekosten, voorrijkosten en gebruikte materialen.

Wij betalen als huurders 70% van 1.882,57.

Met een motie over deze kwestie stelt het bestuur voor de percentages om te keren: de huurders betalen 30% en de verhuurder 70% van de (toegestane) kosten, omdat dit meer in overeenstemming zou zijn met de uitgevoerde taken.

Vanuit de aanwezige leden worden andere voorstellen gedaan en in stemming gebracht.

- Geen behoefte aan huismeesters, stop ermee (4 stemmen).
- 100% te betalen door NederWoon (6 stemmen).
- Eerst verder onderzoek doen (via de Federatie) alvorens een afrekenvoorstel te doen (8 stemmen). Het voorstel van het bestuur behaalt de meeste stemmen: 11. En is daarmee aangenomen. Niet alle aanwezigen hebben een stem uitgebracht.

b) Projectoverdracht

De voorzitter verwijst naar het document (SPvE van 2016) waarin is geregeld wat er na oplevering van de vier gebouwen wat betreft afrekening tussen de eigenaren en de gemeente dient te geschieden.

Alvorens er een overdracht plaatsvindt van gemeentegrond naar de gebouweigenaren moet de eigenaar de geplande inrichting uitvoeren. Uit de eerste hand (de vertegenwoordiger van de gemeente bij de onderhandelingen) is vernomen dat hierover geen conflict is maar wel een verschil van inzicht over wat nog diende te gebeuren.

Bij de onlangs verrichte schouw is duidelijk geworden hoe toegangswegen, groenvoorziening e.d. bij de oplevering vorm zouden moeten hebben.

Binnen enkele weken zou dan de overdracht kunnen plaatsvinden.

Het wijkbureau Noordoost van de gemeente Utrecht had, samen met enkele bewoners, al een plan bedacht voor het ontoegankelijk maken van deze toegangsweg, bestemd voor voetgangers en fietsers. Hulpdiensten hebben dan via een klappaal toegang tot de



appartementengebouwen; pakketbezorgers en andere leveranciers kunnen via de weg achter Buitenhof de T-kruising bereiken. Dit plan heeft nog geen status.

In het kadaster is nog geen wijziging doorgevoerd van de nieuwe situatie, dat geschiedt pas later, na overeenstemming.

Betreffende het parkeren op de veertig plekken aan de Winklerlaan, mede bedoeld voor bezoekers van de Hof van Tuindorp, heeft het bestuur de gemeente in een brief verzocht hier ook betaald parkeren in te voeren (i.o.m. het bestemmingsplan). Wij pleiten daarin voor een bezoekersregeling tegen gereduceerd tarief en de mogelijkheid voor een tweede vergunning.

De (bij huurcontract verplichte) eigen parkeerplaatsen voor woningen met middenhuur die huurders niet gebruiken zijn onderwerp van gesprek met NederWoon. Je plaats overdoen aan anderen is toegestaan.

d) Financiële bijdrage verhuurder aan de bewonersvereniging

Volgens de Amvest-systematiek was een bijdrage van de verhuurder ad 1.526 euro voor 2024 toegezegd aan het bestuur. In latere instantie werden daaraan voorwaarden verbonden.

Er diende een ledenlijst verstrekt te worden. Daarop heeft het bestuur de verhuurder schriftelijk gemeld dat dit in strijd is met de AVG (privacy-)wetgeving! Bovendien wil het bestuur geen vergoeding op basis van het aantal leden, maar voor alle 172 appartement bewoners. Overigens was dit ook al twee keer zwart-op-wit toegezegd.

Later heeft de eigenaar/verhuurder bij herhaling nogmaals geprobeerd, onder meer via huisnummers, overzichten van leden te verkrijgen. Daartegen heeft het bestuur toen juridische stappen aangekondigd. Momenteel wachten we nog op een reactie.

Agendapunt 8 Begroting 2024/contributieheffing

De begroting 2024 is door het bestuur vastgesteld. Het bestuur stelt een contributie voor ten bedrage van dertig euro per jaar en per persoon (met statutaire uitzondering).

De gehouden stemming hierover geeft het beeld van 1 onthouding bij verder algemene instemming.

Agendapunt 9 Ledenwerving

Het bestuur doet een dringende oproep om meer leden te werven. Als elk van de huidige 49 leden er een lid bij werft, bereiken we het streefgetal van 100 (hierover is eerder ook een flyer door Sjef in alle postbussen gedaan).

Agendapunt 10 Rondvraag

Er zijn geen onderwerpen aangedragen voor 'wat verder ter tafel komt' en bij de rondvraag brengen drie personen een aandachtspunt in.

Agendapunt 11 Sluiting

De voorzitter sluit de ALV 9 minuten te laat (21.39 u.), dankt alle aanwezigen en wenst iedereen wel thuis.