

De wilde tijger

[www.dewildetijger.nl](http://www.dewildetijger.nl)



Aan de raadsgriffier der  
Gemeente Heemstede  
Raadhuisplein 1  
Heemstede.

Verzonden per @ mail [griffie@heemstede.nl](mailto:griffie@heemstede.nl)

Heemstede, 4 maart 2024

Mijn Ref : HW/3.4.24./MS/GH/EB

Uw Ref :

Betreft : inspreken raadsvergadering 28 maart

Geachte heer Bunt,

Met deze brief wil ik graag belet vragen om in te spreken tijdens de gemeenteraadsvergadering op 28 maart. Voor deze inspraak zou ik bij voorkeur gebruik willen maken van een beamer om mijn punten duidelijk over te brengen.

Het doel van mijn inspraak is om aandacht te vragen voor drie specifieke onderwerpen die van groot belang zijn voor de gemeenschap:

1. Het verschijnsel "buy to let" en de invloed hiervan op de huurprijzen die met name aan expats worden gerekend. Dit heeft significante invloed op de toegankelijkheid en betaalbaarheid van woningen binnen onze gemeente.
2. De berekening van de huurwaarde van woningen aan de Scholtenlaan/Meijerslaan in Heemstede. Er zijn zorgen over hoe deze waardes momenteel worden vastgesteld en de impact hiervan op de bewoners en vastgestelde WOZ waarde.
3. De mogelijkheid om de WOZ-waarde te (laten) controleren door een onafhankelijke partij, zoals eerlijke WOZ.nl. Dit om te waarborgen dat inwoners eerlijk worden behandeld en niet onnodig te veel belasting betalen.

Eerder heb ik omtrent deze punten correspondentie gericht aan Mw. Dr. Stam, de portefeuillehouder, waarin onze grieven en voorstellen tot verbetering uiteengezet zijn. Hoewel ik van uw secretariaat een ontvangstbevestiging heb ontvangen, heb ik verder geen inhoudelijke reactie mogen vernemen. Mijn 'inspreken' wil ik (graag) voorbereiden met Mw. M. Derks van de fractie van D66

Ik verzoek u vriendelijk om mijn inspraakverzoek te honoreren en mij te laten weten welke stappen ik verder dien te nemen om mijn inspraak op 28 maart te realiseren. Ik ben ervan overtuigd dat een open dialoog en samenwerking tussen de gemeente en haar inwoners essentieel zijn voor het welzijn en de ontwikkeling van onze gemeenschap.

In de bijlage aan dit mailbericht treft u een tweetal brieven die ik eerder ook aan onze locoburgemeester Mm. Dr. E. Stam stuurde. Deze hebben ook betrekking op deze kwestie.

Ik zie uit naar uw bevestiging en eventuele instructies.

Met vriendelijke groet,

De Wilde Tijger

Bijlage : 2

De wilde tijger



Amvest

Heemstede, 1 maart 2024

Mijn Ref : HW/3.1.24-/1/Sch/Amv/vdB/RW

Uw Ref :

Betreft : Klachten betreffende mijn huurappartement aan de Scholtenlaan 98 te Heemstede

Geachte mevrouw ,

Via deze brief wil ik een aantal belangrijke kwesties onder uw aandacht brengen die betrekking hebben op mijn huurappartement aan de Scholtenlaan 98 te Heemstede, waarvoor Amvest optreedt als verhuurder. Sinds mijn intrek heb ik te maken gehad met verschillende problemen die niet alleen mijn wooncomfort ernstig beïnvloeden, maar ook vragen oproepen over de naleving van onze huurovereenkomst en relevante wettelijke bepalingen.

Deze problemen hebben een aanzienlijke impact gehad op mijn dagelijks leven en op mijn perceptie van Amvest als verhuurder. Ondanks eerdere pogingen om deze kwesties op te lossen, ben ik genoodzaakt mijn zorgen formeel aan u voor te leggen, in de hoop op een constructieve dialoog en een spoedige oplossing.

De aard van mijn klachten is veelzijdig en omvat onder meer de staat van het onderhoud van het appartement, onduidelijkheden en onrechtmatigheden met betrekking tot de servicekosten, en de wijze waarop communicatie en besluitvorming plaatsvinden tussen de verhuurder en mij als huurder. Deze kwesties raken niet alleen aan de kwaliteit van mijn woonomgeving, maar wijzen ook op diepere problemen binnen het beheer en de bedrijfsvoering van Amvest, die mogelijk in strijd zijn met de Wet op het financieel toezicht (Wft) en regelgeving omtrent handel met voorkennis.

Het is mijn doel met deze brief niet alleen om de specifieke klachten te specificeren, maar ook om te pleiten voor een transparante, eerlijke en juridisch conforme aanpak bij het oplossen ervan. Mijn hoop is dat we, door samen te werken, tot een bevredigende oplossing kunnen komen die recht doet aan de belangen van beide partijen.

In de volgende secties van deze brief zal ik de specifieke klachten in detail uitwerken en de mogelijke rechtsgevolgen van de gesignaleerde misstanden bespreken, evenals mijn suggesties voor het aanpakken van deze problemen.

### **Grief 1: Onderhoud en Staat van het Appartement**

Een van mijn primaire zorgen betreft de staat van het appartement bij het betrekken ervan op 15 november 2021. Zoals vastgelegd in de bijgevoegde huurovereenkomst, verkeerde het appartement in een erbarmelijke staat, wat duidt op een gebrek aan essentieel onderhoud over een periode van ten minste de laatste 20 jaar. Ondanks mijn pogingen om deze kwestie op te lossen door in overleg te treden met de beheerder, Van der Borden Vastgoed Professionals, werd er weinig bereidheid getoond om de meest kritieke problemen aan te pakken, waaronder de staat van de wanden en oude verfresten binnen de afmetingen van het appartement (11 x 3 x 2.85 meter).

Daarnaast verkeerden de keuken en het sanitair in verouderde staat, waarbij de beheerder slechts bereid was om enkele deuren te vervangen en kleine reparaties in de keuken uit te voeren. Deze werkzaamheden, die pas in februari konden worden afgerond, stonden niet in verhouding tot de omvang van de noodzakelijke verbeteringen. Desondanks werd van mij verwacht dat ik de volledige huur zou voldoen voor de periode vanaf half november 2021 tot en met februari 2022.

In maart heb ik uiteindelijk besloten om op eigen kosten het appartement op te knappen, waaronder het stofferen en het aanbrengen van stootvaste bepleistering op de wanden, die vervolgens wit zijn geverfd om toekomstige problemen met kleurkeuzes te voorkomen. Voor de kosten die ik heb gemaakt voor deze essentiële verbeteringen, heb ik op geen enkele wijze compensatie ontvangen.

Deze situatie is niet alleen teleurstellend maar ook in strijd met de verwachtingen die redelijkerwijs gesteld mogen worden aan de staat van een huurappartement en de verantwoordelijkheden van een verhuurder ten aanzien van onderhoud en bewoonbaarheid. Ik verzoek Amvest daarom dringend om deze kwestie opnieuw te beoordelen en passende maatregelen te treffen om de door mij gemaakte kosten voor het opknappen van het appartement te compenseren.

### **Grief 2: Incidenten Betreffende de Handelswijze van de Vereniging van Eigenaren**

Mijn tweede grief betreft een reeks incidenten die de handelswijze van de Vereniging van Eigenaren (VvE) illustreren en directe invloed hebben op mijn wooncomfort en privacy binnen het appartementencomplex. Ondanks dat een deel van de appartementen wordt verhuurd via de beheerder en Amvest (voorheen Aegon Levensverzekeringen), en een deel door eigenaren wordt bewoond, is het voor huurders als ik onmogelijk om de exacte verdeling en beleidsvorming te begrijpen of te beïnvloeden. Dit komt doordat ons de toegang tot de vergaderingen van de VvE wordt ontzegd, waardoor we geen stem hebben in belangrijke beslissingen over collectieve kosten en servicekosten. Hoewel de beheerder in deze vergaderingen namens de huurders spreekt, gebeurt dit zonder onze input of goedkeuring.

De volgende vier incidenten benadrukken de problemen met het huidige beheer en toezicht binnen het complex, alsook de wijze waarop de privacy en rechten van huurders worden geschonden:

1. **Politiebezoek:** Zowel aan mijn adres als aan het adres van een vriend in Utrecht werd bezoek gebracht door een politieagent, naar aanleiding van vermeende, maar nooit vastgestelde, schade aan derden op de gezamenlijke parkeerplaats. Dit incident toont de ongerechtvaardigde inbreuk op mijn privacy en die van mijn bezoek.
2. **Bekeuring voor Parkeerovertreding:** Op of omstreeks 6 januari om 11:05 uur ontving ik een bekeuring van €109 voor een vermeende parkeerovertreding binnen het complex, een voorval dat wijst op een overijverige handhaving zonder duidelijke communicatie of rechtvaardiging

vanuit de VvE. (er komt nooit een gemeentelijke handhaver op het parkeerterrein van de Scholtenlaan.)

3. **Verwijdering Defecte Accu:** Ik ontving een opdracht tot het verwijderen van een defecte accu uit de algemene vuilopslag, ondanks dat deze daar tijdelijk en met de intentie voor correcte afvoer naar de milieustraat na het weekend was geplaatst.
4. **Frituurpan Teruggeplaatst:** Een bijna nieuwe frituurpan, die ik als onderdeel van een intern recyclinginitiatief aan mijn medebewoners had aangeboden, werd zonder uitleg voor mijn huisdeur geplaatst. Dit ondermijnt niet alleen de gemeenschapszin binnen het complex, maar toont ook een gebrek aan respect voor persoonlijke eigendommen en initiatieven van bewoners.

Deze incidenten geven niet alleen blijk van een gebrek aan transparantie en inspraak vanuit de VvE, maar ook van een potentieel misbruik van cameratoezicht en een overrijverige handhaving van regels die ten koste gaan van de privacy en het welzijn van de bewoners. De combinatie van deze incidenten geeft het redelijke vermoeden van het maken van inbreuk op mijn recht op privacy en bescherming van persoonsgegevens. Ik verzoek Amvest (i.c. de Autoriteit Persoonsgegevens) dringend om deze zaken aan te kaarten bij de VvE en te pleiten voor een rechtvaardiger, transparanter en inclusiever beleid dat de rechten en belangen van alle bewoners respecteert. Van de vorige beheerder ontving ik op 1 december een brief van . Deze brief noemden mijn advocaat en ik de zgn. *WC-aend brief*. In deze brief stond nl. dat het bestuur van de VvE mijn klacht had onderzocht en onder verwijzing naar art. 43 van het door het zelf opgestelde huishoudelijk reglement tot de conclusie heeft gebracht dat de VvE juist had gehandeld.

### **Grief 3: Gebrek aan Informatie over het Energielabel**

Een derde belangrijk punt van zorg betreft het ontbreken van communicatie over het energielabel van het door mij gehuurde appartement. Zowel bij de aanvang van de huurovereenkomst als bij tussentijdse gelegenheden, zoals huurverhogingen, ben ik niet geïnformeerd over het energielabel van het appartement. Deze nalatigheid van de zijde van Amvest gaat niet alleen in tegen de verwachtingen van transparantie en openheid die ik als huurder mag hebben, maar schendt ook een wettelijke verplichting tot mededeling aan de huurder.

Het energielabel is een cruciale indicator voor de energie-efficiëntie van een woning en speelt een significante rol in de beoordeling van de redelijkheid en billijkheid van de huurprijs. Vooral gezien het feit dat het appartement zich op de rand bevindt van wel of geen middenhuurcategorie, is accurate en volledige informatie van essentieel belang. Voor de vaststelling van een rechtvaardige huurprijs binnen de middenhuurcategorie is het noodzakelijk een zogenaamd punten totaal vast te kunnen stellen, waarbij het energielabel een belangrijke factor is.

Door het achterhouden van informatie over het energielabel frustreert Amvest niet alleen het proces van een eerlijke huurberekening, maar beperkt het ook mijn toegang tot de huuradviescommissie voor eventuele geschillenbeslechting. Dit gebrek aan transparantie ondermijnt mijn rechten als huurder en belemmert mijn vermogen om weloverwogen beslissingen te nemen over mijn woonsituatie.

Gezien het bovenstaande verzoek ik Amvest dringend om deze informatie onverwijld te verstrekken en passende maatregelen te nemen om te verzekeren dat dergelijke omissies in de toekomst niet meer voorkomen. Het is cruciaal dat Amvest zijn verantwoordelijkheden als verhuurder nakomt, inclusief de naleving van wettelijke verplichtingen tot informatieverstrekking, om een eerlijke, transparante en respectvolle huurder-verhuurder relatie te waarborgen.

### **Grief 4: Beheer van Rijksbijdrage voor Energiecompensatie bij Blokverwarming**

Een vierde belangrijke kwestie die ik onder uw aandacht wil brengen, betreft de rijksbijdrage voor energiecompensatie bij blokverwarming, die voor de eerste helft van het jaar is vastgesteld op € 786,45

en voor de tweede helft van 2023 op ten minste € 276,76. Ik ontving dienaangaande een aangetekend schrijven op 10 augustus 20123. De is aangeboden onder nr. 3SFMUR8445404 door Post NL. Uit deze brief blijkt dat deze bijdragen mogelijk zijn aangevraagd door de contracthouder = de Vereniging van Eigenaren (VvE) Daar de VvE deze aanvraag heeft gedaan, wil ik mijn bezorgdheid uitspreken over het feit dat er in het verleden gevallen zijn geweest waarin de VvE onevenredig voordeel heeft verleend (geeft) aan eigenaren ten koste van de huurders. Vbeleid,oorts hebben huurders geen invloed op het VvE

Daarnaast heb ik een circulaire ontvangen waarin Van den Borden Vastgoed Professionals aangeeft dat hun werkzaamheden zijn beëindigd. Dit strookt echter niet met de realiteit, aangezien óf de VvE óf Van den Borden nog steeds het beheer lijkt te voeren over de toekenning van de energiecompensatie voor blokverwarming. Deze tegenstrijdige informatie zorgt voor onduidelijkheid en twijfel over het juiste beheer en de toewijzing van deze belangrijke financiële middelen.

Het is voor mij, en ongetwijfeld voor andere huurders, van groot belang dat er duidelijkheid komt over wie precies verantwoordelijk is voor het beheer van de rijksbijdrage voor energiecompensatie en hoe deze middelen worden aangewend. Gezien de aanzienlijke bedragen die hiermee gemoeid zijn, is transparantie essentieel om te waarborgen dat alle bewoners eerlijk behandeld worden en dat eventuele compensaties op een rechtvaardige manier worden verdeeld.

Ik verzoek daarom om een gedetailleerde uiteenzetting van het beheer van de rijksbijdrage voor energiecompensatie bij blokverwarming, inclusief een bevestiging van de partij die deze middelen beheert en een overzicht van hoe deze fondsen zijn of worden aangewend ten voordele van de huurders. Verder stel ik voor dat er maatregelen worden genomen om de communicatie en het beheer rondom dergelijke compensaties te verbeteren, zodat alle betrokken partijen duidelijk geïnformeerd zijn en er geen ruimte is voor misinterpretatie of misbruik.

#### **Grief 5: Ongelijkheid in Behandeling van Servicekosten**

Een vijfde punt van zorg die ik graag wil adresseren, betreft de ongelijkheid in de behandeling van servicekosten tussen de appartementen die te koop worden aangeboden en die welke verhuurd worden binnen hetzelfde complex. Uit advertenties op Funda blijkt dat voor de verkoop van appartementen steeds eenzelfde bedrag wordt opgenomen voor servicekosten, terwijl voor de huurders de servicekosten afhankelijk zijn van een percentage van de betaalde huur.

Deze praktijk heeft niet alleen geleid tot een significante verhoging van de servicekosten bij elke nieuwe huurperiode, maar ook tot een situatie waarin de huurkosten voor volledig gelijkwaardige appartementen aanzienlijk uit elkaar lopen. Dit druist in tegen het principe van gelijke behandeling en transparantie, en zet vraagtekens bij de redelijkheid van de huurprijzen die aan huurders worden doorberekend.

Bovendien lijkt de verhuurder bij het vaststellen van de servicekosten niet de noodzakelijke zorgvuldigheid in acht te nemen die verwacht mag worden, gezien de impact van deze kosten op de totale woonlasten van de huurders. Dit is des te meer verontrustend omdat het lijkt dat bij nieuwe verhuringen steeds een significant verhoogde huur- en servicekost wordt doorberekend, zonder dat er een duidelijke of rechtvaardige verklaring voor deze verhogingen wordt gegeven.

Te verwachten valt, vanwege de inschakeling van een extern bedrijf voor glasbewassing ,dat de kosten over 2022 aanzienlijk zullen toenemen. Ik beschik, zoals alle huurders , over de afrekeningen van Techem. Deze lijken alleen betrekking te hebben over de verwarmingskosten maar slaan ook terug op de Algemene Servicekosten onder debiteurcode 028857. Mijn vordering om de toekenning vanwege de zeker gestelde rijksbijdrage energiecompensatie te gebruiken voor de vrijwillige voorschotbetaling van servicekosten iw afgewezen. Om deze kwestie in een comparitie te betrekken (en de kosten van griffiegelden daar te leggen waar het hoort, nl. bij de verhuurder) heb ik de automatische incasso over januari 2024

gestorneerd en over februari 24 de gemitigeerde kosten over het tweede halfjaar 2023 (naar de te verwachten (energieprijzen over het tweede half jaar van 2023) aan te passen.

Ik ontving van vb&t vastgoedmanagement uit Eindhoven onder de debiteurcode 206505 op 7 december een eerste incasso melding. om deze kwestie niet nodeloos te compliceren adviseer ik deze vordering te laten rusten totdat wij deze kwestie hebben besproken. Ik wacht uw reactie af voordat ik mijn medehuuders, en andere gedeputeerde van dit gedoe rondom de compensatie van blokverwarming, te adviseren hun huurbetaling te storneren voor zover dit in overeenstemming is met teveel betaalde huur. Dit impliceert natuurlijk dit niet alleen de huurders van Amvest betreft.

Gezien deze omstandigheden verzoek ik om een herziening van de servicekosten, met een nadrukkelijke oproep tot transparantie en gelijke behandeling van alle bewoners, ongeacht of hun woning wordt gehuurd of gekocht. Het is van essentieel belang dat de berekening van de servicekosten gebaseerd is op een eerlijke en objectieve grondslag, en ik stel voor dat de betaalde huren opnieuw worden berekend op basis van een puntenberekening en afgegeven code voor energie labels om zodoende de redelijkheid en billijkheid van de huurkosten te kunnen vaststellen.

#### **Grief 5a Bijzondere Situatie Verzoek om Accountantscontrole van Servicekosten**

Naast de eerder uiteengezette zorgen omtrent de servicekosten, wil ik specifiek aandacht vragen voor een bijzondere situatie die verdere actie vereist. Op basis van de inzichten die ik heb verkregen uit de individuele betalingen van de servicekosten, moet ik concluderen dat de ongelijke betalingen onrechtmatig zijn. Dit roept ernstige vragen op over de integriteit van het beheer van deze kosten binnen ons complex.

Gezien de delicate aard van deze kwestie en de implicaties die het heeft voor de privacy van de betrokkenen, ben ik van mening dat een accountantscontrole van de betaalde servicekosten noodzakelijk is. Een dergelijke controle zou niet alleen de nodige transparantie en verantwoording kunnen bieden, maar zou ook in overeenstemming zijn met de wettelijke privacybescherming, aangezien accountants gebonden zijn aan een strikte geheimhoudingsplicht.

Daarnaast overweeg ik om, in de week volgend op deze brief, aangifte te doen bij de Officier van Justitie te doen van het strafbare feit dat er, voor volstrekt vergelijkbare kostentoedeling, verschillende tarieven worden berekend danwel aan de ene huurder een hogere kostentoerekening van servicekosten toe te rekenen aan huurders ten onrechte de verplichting wordt opgelegd ok een kunstmatig verhoogde bijdrage van servicekosten te voldoen dit onder de bedreiging van incasso danwel het registreren van een achterstallige huurbetaling, danwel de weigering om de, door de rijksoverheid toegezegde compensatie voor blokverwarming, te verrekenen met de vrijwillige voorschotbetaling van servicekosten. Dit is een ernstige aantijging, die ik niet lichtvaardig maak. Het is echter van cruciaal belang dat er een grondig en onafhankelijk onderzoek komt naar de wijze waarop door Amvest de servicekosten worden toegedeeld en berekend, dit om te garanderen dat alle bewoners eerlijk en gelijk worden behandeld. Deze aangifte zal ik schriftelijk doen.

Tevens zal ik de afd. Toezicht van de Nederlandse Bank hiervan op de hoogte stellen. Het is niet ondenkbaar dat, en ik zal de toezichthouder hier ook te oproepen, om van deze fraude danwel het creëren van een verdichtsel van verzinsel, danwel diefstal in vereniging van huurders van een Amvst project een melding te doen bij het European Securities and Markets Authority (ESMA) in Parijs. Ik zal deze aangifte ook individueel verzorgen vanwege de zgn. klokkenluiders regeling.

Ik dring er daarom bij Amvest op aan om onverwijld actie te ondernemen om een onafhankelijke accountantscontrole te faciliteren, en om volledige medewerking te verlenen aan eventuele onderzoeken die door de Officier van Justitie kunnen worden ingesteld. Het is in het belang van alle partijen dat deze kwestie op een transparante, rechtvaardige en wettelijk conforme wijze wordt aangepakt.

Ik hoop op een constructieve reactie en de bereidheid van Amvest om samen te werken aan een oplossing die recht doet aan de zorgen en belangen van alle betrokken huurders.

### **Toelichting op Grief 6: De Invloed van Fiscale Maatregelen op Vastgoedbeleggingen**

Ten slotte, als zesde en laatste punt van zorg, wil ik de bredere context van de vastgoedmarkt aanroepen en hoe recente fiscale maatregelen van de centrale overheid de aantrekkelijkheid van het beleggen in en verhuren van appartementen hebben verminderd. Deze maatregelen kunnen worden gezien als onderdeel van een ontwikkeling waarbij het genereren van inkomen uit kapitaal, met name door middel van vastgoed, kritisch wordt heroverwogen. De filosofie dat huizen primair bedoeld zijn om in te wonen, en niet als middel om aan te verdienen, vormt de basis van dit nieuwe paradigma.

Deze verschuiving in beleid en publieke opinie heeft directe implicaties voor vastgoedbeleggers, die zich mogelijk genoodzaakt zien hun eigendommen sneller te verkopen. Het is een algemeen bekend feit in de vastgoedmarkt dat een leeg appartement aanzienlijk minder oplevert dan een bewoond appartement, met verschillen die kunnen oplopen tot tussen de 35 en 40%.

Deze inzichten brengen mij tot de vraag of de reeks klachten en geschillen met betrekking tot de verhuur van appartementen aan de Scholtenlaan en Meijerslaan wellicht deel uitmaakt van een bredere strategie om de verhuurdersposities te liquideren in reactie op de veranderende marktomstandigheden en fiscale beleidsmaatregelen. Indien dit het geval is, zou dit een zorgwekkende ontwikkeling zijn, waarbij de belangen van huurders mogelijk ondergeschikt worden gemaakt aan de financiële strategieën van beleggers.

Gezien het bovenstaande verzoek ik Amvest dringend om duidelijkheid te verschaffen over hun langetermijnstrategie voor het beheer en de verhuur van hun vastgoedportefeuille, en hoe zij voornemens zijn de rechten en belangen van huurders te beschermen in deze veranderende marktcontext. Het is van cruciaal belang dat, ongeacht de richting die de vastgoedmarkt opgaat, de primaire functie van woningen – namelijk het bieden van een thuis – niet wordt ondermijnd door financiële overwegingen.

### **Samenvattend**

Ter afronding van deze brief wil ik benadrukken dat het essentieel is voor een harmonieuze en rechtvaardige woonomgeving dat er een duidelijke scheiding wordt aangebracht tussen de privébelangen van individuele huurders en de zakelijke belangen van de groep huurders, Amvest, en de beheerder. Dit onderscheid is cruciaal om te waarborgen dat de acties en beslissingen die genomen worden in het beheer en onderhoud van het appartementencomplex recht doen aan alle betrokken partijen, zonder dat één groep disproportioneel bevoordeeld of benadeeld wordt.

Om dit te bereiken, stel ik voor dat er een gedifferentieerde planning van werkzaamheden wordt opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met:

1. **De specifieke behoeften en rechten van huurders:** Dit omvat tijdige en adequate onderhoudswerkzaamheden, transparante communicatie over servicekosten en energielabels, en respect voor hun privacy en leefomgeving.
2. **De verantwoordelijkheden van Amvest:** Als verhuurder en belegger is het van belang dat Amvest niet alleen de financiële rendementen in ogenschouw neemt, maar ook de sociale en maatschappelijke rol die het vervult in het bieden van kwalitatieve en betaalbare huisvesting.
3. **De taken van de beheerder:** De beheerder dient als intermediair tussen Amvest en de huurders en moet zorgen voor een efficiënte, eerlijke, en effectieve uitvoering van het beheer, onderhoud en de communicatie binnen het complex.



4. **De ingestelde vorderingen van achterstallige huurbetaling worden ingetrokken.**

Door een dergelijke planning te hanteren, waarbij duidelijke afspraken worden gemaakt over de uitvoering van werkzaamheden en de wijze van communicatie, kunnen we gezamenlijk werken aan een woonomgeving waarin ieders belangen worden erkend en gerespecteerd.

In deze procedure zal ik mij laten ondersteunen door een jurist. van Vondst advocaten zal mij bijstaan. Helaas zijn aan zijn inzet (en de mijne) kosten verbonden. Met kwam ik overeen dat hij een honorarium in rekening brengt ter hoogte van het tarief van de landsadvocaat. en ik brengen geen bureaunkosten in rekening. Ik zelf reken een vergoeding van 50% van zijn tarief. Indien deze kwestie in een comparatie komt zal ik inzake zijn en mijn kosten in een kostenvergoeding vragen aan de rechtbank.

Ik hoop oprecht dat deze brief aanleiding geeft tot een constructieve dialoog en samenwerking tussen alle betrokken partijen, met als uiteindelijk doel het verbeteren van de woonkwaliteit en -tevredenheid binnen het appartementencomplex aan de Scholtenlaan en Meijerslaan. Ik zie uit naar uw reactie en ben bereid tot het voeren van verdere gesprekken om tot een bevredigende oplossing te komen voor de aangekaarte kwesties.

Met vriendelijke groet,

cc.

Aan de Vereniging van Eigenaren Scholtenlaan/Meijerslaan Heemstede; Alhier platform amvest platvorm voor huurders; [info@platformamvesthuurders.nl](mailto:info@platformamvesthuurders.nl)  
De Nederlandse Bank inzake toezicht verzekeraars [info@denederlandsebank.nl](mailto:info@denederlandsebank.nl)  
European Securities and Markets Authority (ESMA) [info@esma.europa.eu](mailto:info@esma.europa.eu)  
De Woonbond; afd. huurderslijn: [info@woonbond.nl](mailto:info@woonbond.nl)  
Onze minister van Wonen en infrastructuur; Dhr. H.M. de Jonge; [rvd.pers.mp@minaz.nl](mailto:rvd.pers.mp@minaz.nl)  
(Doorzendplicht art. 2:3-1, ju 2:3.2 Awb)

Bijlagen

Te presenteren in de comparatie.

De Wilde Tijger



Amvest

Verzonden per @mail info@amvest.nl

Heemstede, 19 februari 2024

Mijn Ref : HW/2.19.24-/Amv/SML/2/RW

Uw Ref : Scholtenlaan/Meijerslaan

Betreft : voorstellenbrief + studieafspraken overleg Amvest 21 februari 2023.

Geachte

In het kader van het aanstaande overleg tussen Amvest Vastgoedbeheer en de huurders van het appartementencomplex aan de Scholtenlaan/Meijerslaan in Heemstede, willen wij graag onze voorstellen aan u presenteren. Deze voorstellen zijn bedoeld om de belangen van alle partijen te behartigen en bij te dragen aan een verbeterde woonomgeving. Hieronder vindt u een overzicht van onze eerste elf voorstellen (Deel 1). In de voorstellen I, II en III worden studievoorstellen gedaan (deel 2). U ontvangt deze voorstellen in een concept. Wij geven woensdag a.s. alleen een toelichting. Wij behouden ons het recht voor om gedurende het overleg nieuwe voorstellen te doen of aan te vullen. Ook kunnen wij voorstellen intrekken. Als u de voorstellen in een definitieve vorm ontvangt zullen wij ook de brieven in een cc. (zoals genoemd onderaan in deze brief) versturen per mailbericht. Voorts nemen wij aan dat partijen bij deze overeenkomst zich zullen laten bijstaan en zich zo nodig door een advocaat laten vertegenwoordigen. Voor de kosten die hiermee samengaan zullen wij een begroting opstellen. Wij gaan ervan uit dat de kosten hiervoor voor uw rekening komen. Wij hebben afgesproken geen informatie te verstrekken aan derden (pers).

- 1. Uitbetaling van de Rijksbijdrage Energietoeslag 2023 (1e en 2e halfjaar):** Wij stellen voor dat Amvest actief de huurders ondersteunt bij het verkrijgen van informatie en toegang tot de rijksbijdrage energietoeslag voor 2023.

Deze rijksbijdrage is ingericht om de huur voor huurders te mitigeren en de financiële lasten van de energiekosten te verlichten.

De uitbetaling die centraal geschiedt zal, naar onze wijze van zien, worden gebuikt voor compensatie op het voorschot op de vrijwillige bijdrage van het voorschot van servicekosten.

2. **Amvest zal de huurders daarnaast compenseren** Door tenminste 60/60 van een maand huur niet te berekenen dan wel onverplicht te maken. (Pro rato voor de verrekening over de afgelopen 5 jaren). De compensatie geldt tenminste voor de bijdrage van de Rijkssubsidie voor de Blokverwarming, de compensatie van de verkeerde uitgegeven energielabels en de nabetaling vanwege achterstallig onderhoud vanwege het onjuist toepassen van het gebrekenboek. Wij willen met u overleggen over deze eventuele verrekening.

3. **Vaststelling van het Juiste Energielabel per Appartement:** We verzoeken om een transparante vaststelling en communicatie van het energielabel per appartement, inclusief een duidelijke uitleg over hoe deze vaststelling tot stand is gekomen.

4. **Herberekening van de Huren Rekening Houdend met het Geldende Energielabel:** Wij verzoeken een herberekening van de huren, waarbij expliciet rekening wordt gehouden met het geldende energielabel van elk appartement, om zo eerlijke en marktconforme huurprijzen te waarborgen. Wij willen met u overleggen over een eventuele verrekening met terugwerkende kracht.

5. **Ontwikkeling van het Energielabel in de Afgelopen Vijf Jaar:** We vragen om inzicht in de ontwikkeling van het energielabel van de appartementen over de laatste vijf jaar en het effect hiervan op de hoogte van de huren. Wij willen met u overleggen over een eventuele verrekening met terugwerkende kracht.

6. **Formuleren van een Opdracht aan een Partij voor (her)berekening van de Servicekosten (accountantscontrole):** Het voorstel behelst het toewijzen van een onafhankelijke partij die verantwoordelijk is voor het berekenen van de hoogte van de servicekosten, om transparantie en eerlijkheid te garanderen. De accountantscontrole die wij bedoelen kan leiden tot het opnieuw berekenen van de servicekosten. De kosten van deze controle komt voor rekening van de verhuurder. De prijsindex van het betrokken bureau (Techem) wordt zowel in het verleden (5 jaar) als in de toekomst vastgesteld aan de hand van de cao-verhoging van de CAO voor de administratiekantoren en accountancy. Wij willen met u overleggen over een eventuele verrekening ook met terugwerkende kracht.

7. **Transparant Voorstel van de Elementen die deel Uitmaken van de Servicekosten:** We vragen om een gedetailleerd en transparant overzicht van alle elementen die bijdragen aan de servicekosten, om helderheid te verschaffen aan de huurders.

8. **Berekening van de Servicekosten op Basis van het Vloeroppervlak:** Dit voorstel betreft het berekenen van servicekosten (alleen) op basis van het vloeroppervlak van de appartementen en een eerlijke toerekening van de algemene kosten per appartement. Wij willen met u overleggen over deze verrekening met terugwerkende kracht. De huidige berekeningen van de servicekosten lijken gebaseerd op basis van de betaalde huur. Dit lijkt niet redelijk en billijk. Wij willen met u overleggen over een eventuele verrekening met terugwerkende kracht.

9. **Onderhoud Volgens het Gebrekenboek:** We verzoeken dat het onderhoud en de staat van elk onderdeel en vastgelegd, uitgaande van de criteria en in het door de overheid (huurcommissie) gehanteerde

gebrekenboek. Dit is in tegenspraak met de opvatting van VB&T dat voorzieningen die nog functioneren zoals keuken, sanitair, douchevoorzieningen en warm waterboilers in aanmerking komen principieel niet voor vervanging in aanmerking komen. (in vijftig jaar is wel iets gewijzigd aan het duurzaam leveren van warm(te) water. Het niet periodiek vervangen van deze voorzieningen jaagt huurders op extra kosten) Het 'wrappen' van een keuken beschouwen wij niet als een adequate vervanging van versleten keukens. Wij pleiten voor een transparante en eerlijke benadering van onderhoud, waarbij de levensduur en staat van voorzieningen objectief worden beoordeeld en onderhouden conform de voorschriften van het zgn. gebrekenboek. Wij willen met u overleggen over een eventuele verrekening met terugwerkende kracht.

10. **Compensatievoorstel voor Niet Uitgevoerde Vervangingen:** In aansluiting op het voorgaande punt, stellen we voor om een compensatieregeling te ontwikkelen voor huurders wiens appartementen niet zijn onderhouden of bijgewerkt volgens de in het gebrekenboek voorgeschreven vervangingstermijnen. Dit voorstel heeft als doel om huurders te compenseren voor het ongemak en het verminderde woongenot als gevolg van het niet tijdig vervangen van essentiële voorzieningen. We verzoeken Amvest om samen met de huurders een eerlijke en rechtvaardige compensatieregeling uit te werken, die tegemoetkomt aan de verwachtingen en behoeften van de huurders. Wij willen met u overleggen over deze verrekening (ook eventueel met terugwerkende kracht).

11. **Verwerking van in het Verleden Gemaakte Fouten:** We stellen voor om een mechanisme te implementeren voor het identificeren en corrigeren van eventuele fouten in eerdere berekeningen of administratieve handelingen die de huurders financieel hebben benadeeld. Wij willen met u overleggen over een eventuele verrekening met terugwerkende kracht.

#### **Voorstel I, II en III (Deel B van deze voorstellenbrief)**

Er worden studieafspraken gemaakt voor het bestuderen van de mogelijkheid van het introduceren naast het verhuren of verkopen van de appartementen de mogelijkheid van huurkoop aan te bieden. In principe worden de tweekamerappartementen aangeboden voor korte duur aan spoedzoekers, dak- en thuislozen, expats, arbeidsmigranten, (en voor de maximale duur van 4 jaren aan) studenten. Tenslotte verzoeken wij om een studie naar het mogelijk tijdelijk huisvesten van de spoedzoekers (incl. vluchtelingen met een verblijfsstatus, dak- en thuislozen, expats en studentenhuisvesting.) Deze studie heeft naar onze wijze van zien het karakter van een proef o.m. in het complex in Heemstede.

Voor een overleg zullen tevens uitgenodigd worden de andere collectieve vastgoedbeheerders zoals Vestia, Woonzorg, etc. Vanwege noodzakelijke aanpassingen van de huurwet worden ook onze staatsecretaris van BZK en de Vaste Kamercommissie (op afstand) bij dit overleg betrokken. Vanwege volume problematiek en de problemen die samenhangen met de zgn. spreidingswet wordt aanbevolen te bestuderen hoe onderhuur in het complex kan worden bestreden. De Gemeente Heemstede, die belast is met de plaatselijke handhaving en naleving van de huurwet vanwege het huurloket wordt ook uitgenodigd voor het overleg. Wij staan welwillend tegen over het uitnodigen van een huurders platformen. Echter met het oog op hun verwevenheid met de collectieve vastgoedbeheerders beschouwen wij hen als partij ter ener zijde. Indien daartoe bij de woonbond behoefte bestaat kunnen zij participeren als een partij ter andere zijde. De woonbond functioneert naast de vertegenwoordigers die dit voorstel doen. Naar onze wijze van zien is de woonbond uitsluitend gemachtigd als partij ter andere zijde indien er zich geen

huurdersvereniging heeft gemeld waarvoor (door een groep huurders) een vertegenwoordiging is georganiseerd voor het overleg.

I. **Aanpak Onderhuurproblematiek:** Gezien de toename van het aantal gevallen waarin appartementen worden aangeboden onderhuur, vaak zonder toestemming en in strijd met voor om onmiddellijke actie te ondernemen tegen deze ontwikkelen van een duidelijk beleid en procedures om effectief onrechtmatige onderhuur ren we het versterken van rs over de regels en de gevolgen van, onrechtmatige, open tegen overtreders. Het is essentieel om een veilige en eerlijke woonomgeving voor alle b De Gemeente Heemstede heeft hier een belangrijke rol.

II. **Studieafspraken Huurkoopmogelijkheid:** Wij stellen voor om een studieafpraak te maken om de - mogelijkheden van huurkoop als alt en verkoopmodel te onderzoeken. Dit initiatief zou zich in drielidappartementen. willen wij stimuleren dat de maximaal 2 weekkamer-appartementen voor korte duur, van - en thuislozen en expats, spoedzoekers, dak uitgevoerd worden : duur van vier jaar aan studenten. Deze studie zou el Heemstede, met als do n betaalbaarheid van woonruimte. Voor deze studie oedbeheerders uit, zoals Vestia en Woonzorg, om een en diversiteit aan inzichten te verzekeren elijke noodzaak voor aanpassingen in de huurwetgeving, betrekken we tevens on: staatsecretaris van es en de vaste Kamercommissie (op afstand) bij dit

III. Daarnaast willen wij met u overleggen over de constitutie van een Stichting "een gaaf land" Deze Stichting moet, aanvullend op de verhuur van de (tweekamer) appartementen zich richten op de tijdelijke verhuur van ex-Werkschepen (de Bruine Vloot), tiny-housing en Woon-(Pipo)-wagens. Daarin kunnen dan zo spoedig mogelijk groepsgewijs spoedzoekers, dak- en thuislozen (vanwege de problematiek die samengaat met de implementatie van de zgn. spreidingswet), worden gehuisvest. Gelet op uw kennis van projectmanagement en marktcondities lijkt een efficiënte en effectieve aanpak van de problematiek meer, tenminste meer waarschijnlijk, dan de aanpak door subsidiegevers.

De baten die voortvloeien uit de onder 1 t/m 11 genoemde voorstellen (bij een landelijke uitrol) kunnen dit initiatief ondersteunen.

In de hoop en het vertrouwen op een vruchtbare samenwerking en uitkijkend naar uw reactie en ondersteuning bij deze kwesties kopen wij vooraf een gebakje om dit mede te bewerkstelligen.

Met vriendelijke groet,  
De Wilde Tijger h.o.d.n.

cc.

Onze staatsecretaris van BZK; Dhr. E. (Eric) van der Burg; [rvd.pers.mp@minaz.nl](mailto:rvd.pers.mp@minaz.nl) (doorzendplicht art. 2.3.1. Awb)

Vaste Kamercommissie BZK; [cie.biza@tweedekamer.nl](mailto:cie.biza@tweedekamer.nl)

Woonbond regio west ; [info@woonbond.nl](mailto:info@woonbond.nl)

Huurdersplatform Amvest; [info@platformamvesthuurders.nl](mailto:info@platformamvesthuurders.nl)

Huurcommissie [pers@huurcommissie.nl](mailto:pers@huurcommissie.nl) (doorzendplicht art. 2.3.1. Awb)

Gemeente Heemstede; Mw. Mr. A. Nienhuis; [bestuurssecretariaat@heemstede.nl](mailto:bestuurssecretariaat@heemstede.nl) MVGM Management; [r.de.koning@mvgm.nl](mailto:r.de.koning@mvgm.nl)

[vb&t.vastgoed.management.vgm@vbtgroep.nl](mailto:vb&t.vastgoed.management.vgm@vbtgroep.nl) Techem;

klantenservice; [klantenservice@techem.nl](mailto:klantenservice@techem.nl)

Bijlage: 5:HW/2.19.24-/1/Sch/Amv/MVGM/RW-EB

CONCEPT