



Verlag van de Algemene Vergadering, tevens jaarvergadering Platform Amvest Huurders 28 mei 2025.

Locatie: Vergadercentrum Vredenburg, Utrecht

Bestuur PAH: Dhr. H. Jacobse (voorzitter), dhr. G. Hutjes (penningmeester), dhr. J. Kommer (secretaris), mevr. E. van Es (bestuurslid) en mevr. H. van der Hoek (bestuurslid).

Aanwezig: Mevr. A. Buiteman (HV KKZ, Den Haag), mevr. T. van Dijk (HV KKZ, Den Haag), dhr. E. Mijnlief, HV Ambachtsschool, Gouda), mevr. J. Smalbil, (HV Ambachtsschool, Gouda), dhr. A. Munnike (HV De Laren, 's-Hertogenbosch), dhr. J. Pomp (Jolioflat, Rotterdam), mevr. E. Weber (Jolioflat, Rotterdam), dhr. T. de Bondt (HV Bouquet, Vleuten), dhr. W. van der Ven (HV 't Loo, Voorburg), mevr. C. van der Ven (HV 't Loo, Voorburg), Zoetermeer, dhr. J. Metz (HV Dunantstraat, Zoetermeer), dhr. P. Korsten (HV Zalmhoventoren I, Rotterdam), dhr. F. Lingen (HV Zalmhoventoren I, Rotterdam), dhr. C. van der Pol, (5^e Buitenpepers, Den Bosch), dhr. T. Vermolen (Duinvallei, Den Haag), dhr. G. Reitsma (Campertoren, Groningen), dhr. R. Smit (BC Hoofddorp Centrum, Hoofddorp).

Opmerking: hv = huurdersvereniging, bc = bewonerscommissie, vgmers = vastgoed managers, PAH = Platform Amvest Huurders

Notulist: mevr. J. Dubero (Hét Notulistenteam)

1. Opening, vaststelling agenda en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 11.00 uur en heet iedereen welkom. Hij vindt het spijtig dat de opkomst voor deze jaarvergadering laag is.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Verslag van de Algemene Vergadering 2024 en Algemene Vergadering, tevens jaarvergadering 2024

De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld met dank aan de notulist.

4. Jaarverslag bestuur 2024

In het jaarverslag van 2024 staan de activiteiten van het bestuur gedurende het jaar. Dit jaarverslag is vastgesteld door het bestuur van het PAH. Het bestuur stelt voor dit verslag goed te keuren.

De voorzitter wijst erop dat de aanwezigen de 'Wet goed verhuurderschap' in het oog moeten houden, evenals het woningwaarderingssysteem. Aanbevolen wordt te controleren of de huur voldoet aan de eisen.

De AV keurt het jaarverslag van het bestuur van het PAH voor 2024 goed.

5. Financieel verslag 2024 en verslag kascommissie (financiële controlecommissie)

Het verslag wordt door de penningmeester, toegelicht. De kascommissie, bestaande uit de heren Reitsma en de Bondt, heeft het financieel verslag van de penningmeester onderzocht en akkoord bevonden. Het bestuur stelt voor om het financieel verslag 2024 goed te keuren. De vergadering volgt het advies van het bestuur.

De penningmeester licht toe dat de financiën als een kassysteem worden bijgehouden. De ontvangen en uitgegeven gelden in 2024 worden in 2024 geboekt. Er zijn geen reserves of nog te ontvangen/betalen bedragen. De inkomsten in 2024 bedragen € 39.000, de uitgaven € 37.540, het saldo is € 1.459. Op 31 december 2024 was de stand van de zakelijke rekening en de spaarrekening € 43.024,- Het positief saldo van € 1.459,- is opgenomen in het saldo van de zakelijke rekening en de spaarrekening.

De heer E. Mijnlief (HV Ambachtsschool, Gouda) vraagt waar het positieve saldo eventueel voor aangewend kan worden. De penningmeester antwoordt dat met Amvest is afgesproken dat er geen overschotten zullen zijn. Als in oktober 2025 de begroting wordt ingediend, wordt het positieve saldo van het eindbedrag afgetrokken. Dit geld wordt voor het budget 2026 gevraagd. Het doel kan niet zijn om geld te sparen.

De heer J. Metz (HV Dunant Zes-Hoog, Zoetermeer) wijst erop dat is afgesproken dat Amvest de contributie voor de Woonbond betaalt. De penningmeester legt uit dat dit klopt. De nota van de Woonbond wordt in de begroting opgenomen, Amvest betaalt het bedrag aan het PAH. Het platform is lid van de Woonbond, Amvest wordt niet als lid van de Woonbond geaccepteerd.

De heer T. Vermolen (Duinvallei Den Haag) vraagt of de financiële stukken in het vervolg voorafgaand aan de vergadering gestuurd kunnen worden. De voorzitter zegt toe de stukken dan tijdig te e-mailen.

6. Decharge van het bestuur

Het bestuur van het PAH vraagt aan de leden om op basis van het jaarverslag 2024 van het bestuur en het financiële verslag 2024 van de penningmeester het bestuur voor 2024 decharge te verlenen.

De AV verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid in 2024.

7. Benoeming kascommissie (financiële controlecommissie) 2025

Voor 2024 waren de heren Reitsma en de Bondt benoemd. Het bestuur zoekt een nieuwe kandidaat als vervanger voor de heer Reitsma. Ook is er een reservekandidaat nodig.

De heer T. Vermolen, (Duinvallei, Den Haag) biedt aan zitting te nemen in de kascommissie. De heer A. Munnike (HV De Laren, 's-Hertogenbosch) meldt zich als reservelid van de kascommissie.

8. Begroting 2025

De heer C. van Nahuijs (HV De Laren, 's-Hertogenbosch) vraagt waarom de bijdrage aan Amvest sterk is gestegen. De penningmeester antwoordt dat in 2023 bijna € 8.000,- resteerde. Dit bedrag gaat terug naar Amvest of wordt gekort op de begroting van het jaar daarop. Als het overschot groter is, gaat er een groter bedrag terug.

9. Bestuursverkiezing

De voorzitter H. Jacobse beëindigt zijn voorzitterschap en lidmaatschap van het bestuur van het PAH. Bestuursleden G. Hutjes en J. Kommer zijn (statutair) aftredend en herkiesbaar. Het bestuur stelt voor de heren Hutjes en Kommer te herbenoemen. Het bestuur heeft nog geen opvolger voor de heer Jacobse gevonden. De heer Hutjes neemt voorlopig het voorzitterschap waar.

De heren R. Smit en G. Reitsma hebben de afgelopen maanden als aspirant-bestuurslid deelgenomen in het bestuur. De AV benoemt op voorstel van het bestuur de heren Smit en Reitsma als lid van het bestuur.

Volgens de statuten (art. 8 g) heeft het bestuur de verplichting om minimaal één vervanger aan te wijzen voor het geval het gehele bestuur niet meer beschikbaar is. Het bestuur stelt voor de heer Jacobse hiervoor aan te wijzen. De AV neemt dit voorstel over.

10. Actieplan/speerpunten 2025

Het bestuur heeft voor 2025 een actieplan in de vorm van speerpunten opgesteld. Het bestuur stelt voor het actieplan voor 2025 goed te keuren.

Er wordt met name ingegaan op de klantreis. Dit is een belangrijk proces voor alle vastgoedmanagers, huurdersverenigingen en Amvest. Het functioneren van vastgoedmanagers heeft de hoogste prioriteit. Het is voor de vastgoedmanagers nu duidelijker wat ze kunnen verwachten.

De klantreis beschrijft van begin tot eind welke stappen wanneer moeten worden gezet. De besluiten die genomen zijn door het bestuur van het platform en de directie van Amvest zijn vastgelegd. Deze zijn terug te vinden op de website van het platform.

De secretaris meldt dat er een onderscheid is gemaakt tussen bestaande woningen (beheer) en nieuwbouw (te realiseren projecten). Directeur Dennis Wedding (Amvest) is aangetrokken voor de bestaande woningen. Medewerkers zijn *of* met bestaande bouw bezig, *of* met nieuwbouw. Dit is een verbetering.

De klachtenregeling is inmiddels goedgekeurd. De heer Wedding heeft de leiding over de assetmanagers voor de bestaande woningen. Er heeft bij Amvest een reorganisatie plaatsgevonden waarbij regio's zijn geformeerd. Elke assetmanager heeft een eigen regio. Op een later tijdstip wordt bekend welke assetmanager welke regio gaat bedienen en op welke manier klachten behandeld worden. Uiteindelijk beslist de assetmanager, niet de vastgoedmanager.

Andere maatregelen die zijn goedgekeurd zijn regelingen ten aanzien van de communicatie bij (voorgenomen) verkoop van woningen en van de status van een vastgoedmanager binnen een Vereniging van Eigenaren (VvE).

De heer T Vermolen (Duinvallei, Den Haag) vindt dat er te weinig aandacht is voor de individuele huurder. De voorzitter meldt dat er op landelijk niveau en op niveau van de Woonbond steeds beter naar de huurder wordt geluisterd. Ook kan de huurder de gemeente direct benaderen. De klantreis toont aan dat Amvest steeds beter naar de individuele huurder luistert. De heer T. Vermolen (Duinvallei, Den Haag) wijst erop dat de vastgoedmanager in het verleden advies vroeg aan de huurdersvereniging bij huurverhoging. Dit is nu niet meer het geval. De voorzitter legt uit dat de huurverhogingen overheidsbeleid zijn. Een huurdersvereniging mag altijd advies geven of bezwaar aantekenen. Amvest houdt zich aan het overheidsbeleid. Daarom vragen zij niet om advies.

Indien de verhuurder geen maatregelen treft bij noodzakelijk onderhoud of een onredelijk hoge huurprijs verlangt, is het aan te bevelen om de klachtenprocedure te

volgen. Mocht de uitkomst niet bevredigend zijn, dan kan men zich vervolgens tot het bestuur van het platform wenden.

De heer T. Vermolen (Duinvallei, Den Haag) vindt het belangrijk dat er transparantie is en dat de procedure gevolgd wordt. De vastgoedmanager stelt de definitieve huur vast. Als de huurdersvereniging vooraf advies mag geven, wordt er wellicht beter geluisterd. De voorzitter beaamt dit en legt uit dat dit punt al door het bestuur bij Amvest is neergelegd.

De AV keurt het actieplan 2025 goed.

11. Uitslag enquête

Voorafgaand aan de Algemene Vergadering (AV) is onder de leden een enquête gehouden met vragen over mogelijke aanpassingen in de opzet van de vergadering. Het bestuur heeft daarin gevraagd naar voorkeuren die mogelijk kunnen bijdragen aan een grotere deelname aan de AV. De resultaten van deze enquête worden door de secretaris toegelicht aan de hand van een presentatie.

De vergaderingen vinden momenteel plaats op woensdag. Uit de enquête blijkt dat 17 respondenten de voorkeur geven aan deze dag, terwijl 15 respondenten de voorkeur uitspreken voor zaterdag. Vermoedelijk betreft dit voornamelijk leden die nog werken. De voorzitter vraagt de aanwezigen of zij bereid zouden zijn de vergaderdag te verplaatsen naar een zaterdag. Enkele aanwezigen geven aan hiertegen geen bezwaar te hebben, dit zou mogelijk de opkomst kunnen vergroten. Het bestuur neemt dit voorstel in overweging.

In de nieuwsbrief van januari wordt de leden gevraagd of zij bereid zijn onderwerpen aan te dragen voor het middagedeelte van de AV.

12. Verkoopbeleid Amvest

De secretaris licht het verkoopbeleid van Amvest toe.

Amvest verkoopt woningen om drie redenen:

1. Door de invoer van de middenhuur is verhuur voor sommige vastgoedeigenaren niet meer interessant.
2. De Aegon portefeuille van Amvest is overgegaan naar a.s.r. De a.s.r. bezint zich nog op hoe hiermee om te gaan. Het gaat vaak om oudere woningen die nog niet zijn verduurzaamd.
3. Amvest/a.s.r. wenst een jong woningbezit. De oudere woningen worden verkocht.

Door de invoering van de middenhuur vallen een aantal – ook kleinere – woningen onder het woningwaarderingssysteem. Dit kan ertoe leiden dat vastgoedeigenaren besluiten tot verkoop of uitpanden. Voor partijen als a.s.r. en Amvest vormt de verduurzaming van hun woningbezit een aanzienlijke opgave. Een jong en energiezuinig woningbestand is bovendien aantrekkelijker voor aandeelhouders, wat eveneens van invloed is op de strategische keuzes van deze partijen.

Amvest geeft aan dat, voordat tot verkoop wordt overgegaan, de woningen op orde en verduurzaamd moeten zijn.

Het is niet bekend welke woningen verkocht gaan worden. Uit de Aegon-portefeuille kunnen complexen verkocht of uitgepand worden, ook uit andere portefeuilles. Het bestuur kan de verkoop niet tegenhouden, de woningen zijn bezit van Amvest en a.s.r. Het bestuur probeert wel zo veel mogelijk duidelijkheid voor bewoners te creëren. Zodra een besluit tot verkoop is genomen, moet hiervoor advies gevraagd worden aan de huurdersvereniging of de bewonerscommissie. Op dit advies moet binnen zes weken worden gereageerd, hierop moet Amvest binnen twee weken een reactie geven. Als dit niet gebeurt, mag niet worden verkocht en gaat de verkoop niet door. Gebeurt dit wel, dan kan de rechter om een uitspraak gevraagd worden.

Als de verkoop gerealiseerd is, dient Amvest alle bewoners een brief te sturen waarin staat wie de nieuwe eigenaar en de vastgoedmanager is. Ook vindt het bestuur dat de nieuwe eigenaar informatie moet verstrekken over de huurinning en contactpunt voor reparaties.

Als een complex wordt uitgepand, kan dit betekenen dat de woningen aangeboden worden aan zittende huurders. Als dit besluit genomen is, moet Amvest alle huurders per brief op de hoogte stellen en uitleg geven aan de procedure.

Rondvraag en afscheid voorzitter PAH

- De heer T. Vermolen (Duinvallei Den Haag) informeert naar de klachtenregeling. De voorzitter geeft aan dat Amvest akkoord is met de klachtenregeling. Een wijziging in de werkwijze is dat de huurdersvereniging of de bewonerscommissie voortaan op de hoogte wordt gesteld van hetgeen de vastgoedmanager aan de assetmanager voorlegt.
- De AV stemt in met de herbenoeming van de heren Kommer en Hutjes als bestuursleden. De voorzitter had bij agendapunt 9 verzuimd om expliciet om instemming te vragen.
- De heer E. Mijnlief, (HV Ambachtsschool, Gouda) meldt dat er geen verslagen worden gemaakt van het jaarlijks overleg met de vastgoedmanager. Het is belangrijk dat de afspraken worden vastgelegd. De secretaris geeft aan dat

wanneer de vastgoedmanager dit niet zelf doet, de huurdersvereniging/bewonerscommissie dit zelf kan doen.

- Mevrouw van der Hoek (bestuurslid) hield een warme, luchtige toespraak ter gelegenheid van het afscheid van de heer Jacobse als voorzitter en lid van het bestuur Platform Amvest Huurders. Zij stond stil bij zijn jarenlange inzet bij het platform sinds 2017, zijn deskundigheid, humor en verbindende kwaliteiten. Onder zijn voorzitterschap groeide het platform uit tot een serieuze gesprekspartner voor Amvest. Daarnaast werd hij geprezen om zijn actieve rol, scherpe blik en persoonlijke betrokkenheid. Als blijk van waardering overhandigde mevrouw van der Hoek een cadeau (Primera-cadeaubon) en werd hij namens het bestuur en in het vertrouwen van de AV, benoemd tot 'erevoorzitter' van het Platform Amvest Huurders. De heer Jacobse blijft betrokken bij het platform en zal in de toekomst de AV'n bijwonen.

De voorzitter sluit de vergadering om 12.40 uur.