



**PLATFORM
AMVEST
HUURDERS**

Secretariaat:
A.H. Kruis
Van Beuningenhaven 98
2993 EJ Barendrecht
Tel: 0180-613571
Mob: 06-50 64 59 95
E-mail: a.kruis69@upcmail.nl

JAARVERSLAG 2017

Periode: januari 2017 – december 2017

ALGEMEEN

Platform Amvest Huurders, opgericht op 28 december 1998, is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid (met statuten, die in een notariële akte zijn opgenomen) en staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel in Eindhoven onder nummer 17110406.

De vereniging heeft tot doel het behartigen van de belangen van huurders van woningen van Amvest en met haar gelieerde vennootschappen in het algemeen en het behartigen van de belangen van de leden (huurdersverenigingen/bewonerscommissies) van de vereniging in het bijzonder. Zij werkt met een beleidsplan welk beleidsplan loopt van 2013 tot en met 2018. Jaarlijks worden actiepunten uit dit beleidsplan ter behandeling verwerkt in de vorm van een activiteitenplan.

In totaal exploiteert Amvest een woningportefeuille van circa 22.000 huurwoningen en daarnaast heeft zij een ontwikkelingsportefeuille met een jaarlijks wisselend nieuwbouwpotentieel.

BESTUUR

Evenals in vorige jaren wordt het Platform gerund door een bestuur dat benoemd is door de Algemene Vergadering, het hoogste gezagsorgaan binnen de vereniging.

In het bestuur hebben een aantal mutaties plaatsgevonden.

Allereerst dient vermeld te worden dat ons oud-bestuurslid mevr. Joke Bennewitz-May, die 12 april 2016 was afgetreden, na een kort ziekbed op 14 mei 2017 is overleden. De verslagenheid was groot want ook na haar aftreden is zij geïnteresseerd gebleven bij het wel en wee van het Platform. Wij bewaren als bestuur goede herinneringen aan haar.

Op 14 maart 2017 is, na goedkeuring van de algemene Ledenvergadering officieel tot het bestuur toegetreden de heer Henny Jacobse, voorzitter van de huurdersvereniging Bouquet in Vleuten.

Ultimo 2017 is de samenstelling van het bestuur als volgt:

De heer G.G. Hutjes (voorzitter)
De heer A.H. Kruis (secretaris en penningmeester a.i.)
Mevrouw E. van Es (ledenadministratie / notuliste)
De heer Henny Jacobse (lid van het bestuur)

Het bestuur blijft op zoek naar nieuwe bestuursleden.

ACTIVITEITEN

Vergaderingen

Het bestuur heeft in 2017 zes bestuursvergaderingen gehouden. De vergaderingen stonden in het teken van het bespreken van de lopende zaken, alsmede het voorbereiden van de overlegvergaderingen met Amvest, van de Algemene Ledenvergadering en de themadag in 2017.

Er hebben 2 overlegvergaderingen plaatsgevonden met de Directie van Amvest. Die vergaderingen werden gehouden in het kantoor van Amvest in Amsterdam.

De Algemene Ledenvergadering werd gehouden op 14 maart 2017. Deze bijeenkomst vond plaats in het vergadercentrum Vredenburg te Utrecht. Evenals in 2016 is de Algemene Ledenvergadering matig bezocht. Dat was voor het bestuur erg teleurstellend, zeker gezien de interessante presentatie over de resultaten van het klanttevredenheidsonderzoek die na afloop van de ledenvergadering is gehouden. Een onderzoek wat iedere huurdersvereniging cq. bewonerscommissie aangaat.

De themadag vond plaats op 11 april 2017 eveneens in het vergadercentrum Vredenburg te Utrecht. Met een interessant programma. Na de opening door de voorzitter vond de presentatie plaats van de heer Bart Terpstra inzake marktontwikkeling in de zorg. Gevolgd door het onderwerp: opvolging op marktontwikkeling in de zorg door Amvest zelf (over zorgwoningen van het Zorgfonds). Na deze presentatie volgde de heer Benno Kämink met het onderwerp: "Samenwerking met een meerkoppig monster". Een uitgebreid verslag is opgenomen aan het einde van dit verslag.

De splitsing van de twee bijeenkomsten blijkt niet succesvol te zijn. De conclusie is dat veel bestuursleden van huurdersverenigingen dan wel bewonerscommissies twee keer op pad gaan als teveel van het goede ervaren en er werd een keuze gemaakt om of aan de ALV of aan de themamiddag deel te nemen.

Het is erg teleurstellend voor de organisatoren, die met veel ijver en inzet alles voorbereiden. Het bestuur heeft daarom besloten om de themamiddag en de Algemene Ledenvergadering in 2018 toch weer te combineren.

- Nieuwsbrief

In 2017 zijn 6 Nieuwsbrieven in een moderne, wisselende outfit verschenen. Het uitgeven van de Nieuwsbrieven wordt door velen zeer op prijs gesteld; het bestuur probeert daarbij zoveel mogelijk in te gaan op de actualiteit.

- Website

In 2017 is de website geheel verbeterd met een nieuwe lay-out en verder uitgebreid. Mevr. Els van Es, lid van het bestuur alsmede de voorzitter de heer Guus Hutjes hebben beiden veel tijd gestoken in de geheel nieuwe opzet van de website. De moderne uitvoering en toegankelijkheid wordt door velen als positief ervaren.

- Het opbouwen en in stand houden van het Platform

In 2016 bleek ons dat er nog een Platform van Amvest werkzaam was onder de naam Platform Amvest Huurders II (PAH II), 'meegekomen' met de aankoop van de vastgoedportefeuille van Stienstra door Amvest. In het afgelopen jaar is opdracht gegeven door de directie van Amvest aan PAH I de overname van PAH II te realiseren. Dat bracht veel complicaties met zich mee. De samenwerking om tot overname te komen was afwezig bij de zittende bestuursleden van PAH II en bij alle bijeenkomsten welke PAH II organiseerde werd PAH I buiten de deur gehouden. Ook is getracht om het bestuur van PAH I te versterken met één of meerdere bestuursleden van PAH II. Daar was vanuit PAH II geen belangstelling voor. Per 31 december 2017 is de overname geëffectueerd.

In 2017 zijn er een aantal huurdersverenigingen gestopt met hun werkzaamheden. Veelal blijkt het krijgen van nieuwe bestuursleden een groot probleem waardoor het in stand houden van de huurdersvereniging niet meer mogelijk was. Gelukkig zijn er ook nieuwe huurdersverenigingen opgericht, actief geworden en toegevoegd aan de ledenlijst. De stand is inclusief de overgenomen huurdersverenigingen cq. bewonerscommissies van PAH II ultimo 2017: 68

- Overleg met andere Huurderplatforms binnen GPHP

Ook in deze verslagperiode heeft diverse malen overleg met andere Huurdersplatforms plaatsgevonden o.a. binnen de overkoepeling van GPHP (Gezamenlijke Particuliere Huurders Platforms).

In de tweede helft van dit verslagjaar hebben Woonbond, IVBN en het Ministerie BZK gesprekken gevoerd over ondermeer het opvoeren van nieuwbouw, (dure) middenhuur en een geschillencommissie voor de commerciële huursector; dit heeft helaas niet tot een positief resultaat geleid. GPHP heeft besloten om in 2018 opnieuw in gesprek te gaan met IVBN en de betrekkingen aan te halen. Verder wordt er in overleg met de leden van GPHP gemeenschappelijke problemen ten aanzien van het huurbeleid in Nederland specifiek de middenhuren ter tafel gebracht. In 2017 heeft dit overleg 2 x plaatsgevonden. Daarnaast zijn er ook gesprekken geweest met de Woonbond zelf.

Lid van het GPHP bestuur namens het Platform zijn de heren G.G. Hutjes (secretaris) en A.H. Kruis (lid).

- ALV en themamiddag 2017

Het verslag van de Algemene Ledenvergadering van 14 maart is op de website geplaatst en is voor iedereen ter inzage.

Voorafgaand aan de themamiddag van 11 april was er een gezamenlijke lunch waarvoor ook vertegenwoordigers van Amvest, de Vastgoedmanagers en de sprekers van deze middag waren uitgenodigd.

Thema 'Amvest investeert in zorgvastgoed 'nieuwe stijl'.

De opkomst was redelijk, mede dank zij de aanwezigheid van de vastgoedmanagers en vertegenwoordigers van Amvest.

De aanwezigen worden welkom geheten door de heer Guus Hutjes, voorzitter van het Platform. Hij herinnert aan de gemeenschappelijke passie voor wonen en brengt het speerpunt van het Platform over het voetlicht, het verhogen van het woongenot: energiezuinig, comfortabel en gezond wonen in een leefbare en veilige wijk tegen een betaalbare huur.

In het verlengde daarvan doet hij een dringend verzoek aan de beheerders en Amvest om uiterst terughoudend te zijn met de jaarlijkse huurverhogingen. Steeds vaker bereikt het Platform berichten van huurders die moeite hebben de woonlasten te dragen.

Daarnaast benadrukt hij het belang van een goed overleg met de verhuurder of vastgoedmanager: "Transparantie, open communicatie, wederzijds respect en onderling vertrouwen zijn de sleutelwoorden voor een vruchtbaar overleg".

Bij de aankondiging van het onderwerp 'Amvest investeert in zorgvastgoed 'nieuwe stijl' merkt hij op dat door de vergrijzing en de veranderingen in het zorgstelsel het voor commerciële partijen aantrekkelijk is geworden om in zorgvastgoed te beleggen. Hij haalt daarbij een artikel aan in het Financieel Dagblad met gelijke strekking. 'In de zoektocht naar rendement en risicospreiding betreden steeds meer vastgoedbeleggers een nieuw terrein: de markt voor zorgpanden'.

Na de introductie van de sprekers, sluit de voorzitter af met de aankondiging dat het Platform in 2018 haar 20-jarig bestaan viert. Dit wijst erop dat het Platform in een duidelijke behoefte voorziet. Het jubileum wordt volgend jaar op gepaste wijze gevierd.

Hij wenst de aanwezigen een plezierige en leerzame middag toe.

De heer Joep Visschedijk, portfoliomanager van woningbeleggingsfonds Amvest Residential Dynamic Fund en in die hoedanigheid verantwoordelijk voor de realisatie van de vastgoedstrategie van het fonds. Hij geeft een interessante inkijk in de Amvest organisatie en licht zowel de huidige als de toekomstige vastgoedportefeuilles toe.

De heer Benno Kämink, is werkzaam bij de gemeente Oss, afdeling Vastgoedontwikkeling. Hij volgt aan de Amsterdam School of Real Estate de studie Gebiedsontwikkeling en onderzoekt in

het kader van zijn scriptie de kansen voor samenwerking in de domeinen Wonen, Zorg en Welzijn. Hij zoekt in op de essentiële samenwerking tussen gemeente, extra/intramurale huisvesters en zorgpartijen nu mensen zelf verantwoordelijkheid dragen voor het organiseren van zorg.

De heer Bart Terpstra, werkzaam voor het Amvest Living & Care Fund.

Amvest heeft eind 2013 een fonds opgericht dat investeert in het vastgoed van vier nieuwe zorgformules. Deze zorgondernemers bieden persoonlijke zorg in kleinschalige setting. Amvest richt zich met name op huurders met middeninkomens. Bart Terpstra licht de ontwikkelingen in de zorgmarkt toe die onder meer de aanleiding vormden voor Amvest om dit initiatief te nemen. Hij gaat nader in op de verschillende zorgformules (Dagelijks Leven, Futura, Het Gastenhuis en De Laren), het zorgconcept en een beschrijving van het vastgoed en de locaties.

Nadat onder leiding van de secretaris alle vragen vanuit de zaal zijn beantwoord wordt de Themamiddag afgesloten met een geanimeerde borrel.

Het bestuur van het Platform en de aanwezigen kijken terug op een zeer geslaagd evenement.

A.H. Kruis
Secretaris

