



Jaarverslag PAH 2024

In 2024 is er veel gebeurd in Huurdersland van Nederland.

De politiek in Den Haag lijkt meer te beseffen dat de commerciële huurder ook bescherming nodig heeft. In juli trad de Wet goed verhuurderschap in werking. Met bescherming tegen discriminatie en slecht onderhoud. Later in het jaar werd het Besluit op de huurverhogingen verlengd, waardoor de huurverhogingen in 2025 en 2026 enigszins aan banden zijn gelegd.

Daarnaast trad per 1 juli 2024 de Wet betaalbare huur in werking waarbij de zogenoemde middenhuur in de Wet is verankerd en waarbij de verplichte koppeling van de maximale huren aan het puntenstelsel (Woning Waardering Stelsel) ook voor deze categorie is geregeld. Voor dit nieuwe segment betekent het dat nieuwe huurders mogelijk minder huur gaan te betalen. En dat deze woningen beter bereikbaar worden voor iets minder draagkrachtige huurders.

Juist door die middenhuur lijken nu diverse verhuurders hun eigendommen te gaan uitponden of verkopen, maar er zijn ook geluiden dat de middenhuur juist nieuwe kansen biedt.

Voor het bestuur van het PAH betekende het dat het zich alle vernieuwingen eigen heeft gemaakt en via de jaarlijkse Algemene Vergadering en de nieuwsbrieven onze leden op de hoogte heeft gehouden. Wij hebben ingespeeld op de wetswijzingen en de mogelijke gevolgen daarvan. Zo hebben wij eind 2024 bij de directie van Amvest een voorstel ingebracht voor de communicatie bij voorgenomen en gerealiseerde verkopen met bijbehorende adviesprocedure conform de Wet op het overleg huurders en verhuurder (Wohv) richting huurdersverenigingen, bewonerscommissies en huurders.

Ook heeft het bestuur een voorstel voor gedragsregels voor vastgoedmanagers in VvE's (Vereniging van Eigenaren) ingebracht. Immers bij uitponden ontstaan direct VvE's, waar zeker in de beginfase

de rol van de vastgoedmanager (als vertegenwoordiger van de eigenaar met de meeste panden) belangrijk is bij het behartigen van de belangen van de huurders.

Voor de goede orde geven wij als bestuur aan dat wij niet kunnen voorkomen dat Amvest gaat verkopen. Het is hun eigendom en zij hebben alle rechten om te verkopen. Waar het bestuur op let is dat er duidelijkheid en transparantie is over de verkopen, dat de rechten van de huurders goed overgaan naar nieuwe eigenaren en dat de juiste procedure wordt gevolgd in het kader van de WOHV.

Voor 2025 betekent het dat we de mogelijke gevolgen van de wetwijzigingen goed moeten bekijken en bij Amvest de vinger aan de pols moeten houden.

In het begin van het jaar kwam het bericht dat een deel van Aegon is overgenomen door ASR. Het betrof Aegon-Nederland waarbij vooral de Nederlandse verzekeringsactiviteiten van belang waren voor ASR.

Het pakket woningen van Aegon, welke in beheer is bij Amvest in een aparte portefeuille (een separate account), is daarbij overgegaan naar ASR. ASR heeft ook een vastgoedpoot, maar het is nog niet duidelijk wat er met deze portefeuille gaat gebeuren. Hoewel incidentele verkopen al mogelijk zijn, worden voorlopig alle leegkomende woningen verhuurd aan nieuwe huurders.

Aan het eind van het jaar bracht de directie van Amvest het bestuur op de hoogte van het feit dat de organisatie binnen Amvest aangepast ging worden en ook inmiddels aangepast is. Hierbij is aangegeven dat er een scheiding is aangebracht tussen ontwikkeling en beheer. Eigenlijk een lang gekoesterde wens van het bestuur. Er is nu een directeur die zich alleen met het beheer bezighoudt, terwijl ook de assetmanagers binnen deze afdeling alleen met beheer bezig zijn. Deze afdeling gaat zich richten op het beter sturen en begeleiden van de vastgoedmanagers. Dat alles met het doel de huurderstevredenheid te verhogen. In dit kader heeft het bestuur een verandering voorgesteld in de klachtenregeling, waarbij beter gewaarborgd is dat klachten van de huurdersverenigingen en bewonerscommissies op de juiste wijze en met de juiste inhoud bij Amvest terecht komt.

Amvest zelf is in 2024 begonnen met het opstellen van documenten over het verhuurbeleid en de klantreis, waarbij aangegeven wordt op welke

wijze de vastgoedmanagers diverse zaken moeten begeleiden en uitvoeren. Ook wordt er gewerkt aan de digitalisering van de contacten van de huurder met de vastgoedmanager. Waardoor een betere controle mogelijk zal zijn.

Tot slot nog een gevoel wat onder andere in de Woonbond naar boven komt. Namelijk het besef dat wij het als huurders bij commerciële verhuurders veel lastiger hebben om invloed uit te oefenen bij de verhuurder. In de sociale sector is dat beter geregeld.

Dan wat cijfers.

Op 22 mei is de jaarlijkse ledenvergadering gehouden. In feite zijn er toen twee vergaderingen gehouden om de nieuwe statuten te kunnen vaststellen.

Het bestuur is in 2024 8 keer bijeengekomen voor reguliere vergaderingen en 1 keer voor een brainstormsessie. Ook zijn de bestuursleden met hun partners een dag op pad geweest voor studie en ontspanning.

Er zijn in 2024 twee reguliere overleggen met de directie van Amvest geweest. Daarnaast zijn er twee extra bijeenkomsten geweest over het functioneren van het overleg en de mogelijke verkopen van Amvest complexen.

Daarnaast hebben delegaties van het bestuur diverse bezoeken afgelegd bij huurdersverenigingen en bewonerscommissies (o.a. Helmond, Almere, Amsterdam, Rotterdam) om te adviseren bij van de oprichting van een huurdersvereniging of bewonerscommissie.

Eenmaal heeft het bestuur op basis van de klachtenregeling een formele klacht ingediend bij de directie van Amvest.

Het bestuur van het Platform Amvest Huurders

Henny Jacobse Guus Hutjes Els van Es Hanny van der Hoek
Jan Kommer