



PLATFORM
AMVEST
HUURDERS

Beleidsnota

2018 - 2023

Inhoud

- 1. Voorwoord van de voorzitter**
- 2. Algemeen**
- 3. Dienstverlening**
- 4. Ledenbestand**
- 5. Kwalitatief woonbeleid**
- 6. Wonen, zorg en welzijn**
- 7. Huurprijsbeleid**
- 8. Verhuurbeleid**
- 9. Onderhoud en verbetering alsook ZAV beleid**
- 10. Overleg en participatie**

1. Voorwoord van de voorzitter

Geachte leden,

Als uitwerking van en aanvulling op de Overlegwet bieden wij u met veel genoegen onze 3^e beleidsnota van de Vereniging Platform Amvest Huurders aan. De beleidsnota beslaat nu de periode van 2018 – 2023 en beoogt een leidraad te zijn voor de leden en het bestuur; niet meer en niet minder.

De Overlegwet is alweer een aantal jaren van kracht. Gesteld kan worden dat de Overlegwet in het algemeen door Amvest en de voor Amvest opererende vastgoedmanagers wordt nagekomen. Naast de overlegwet blijven open communicatie en begrip/respect voor elkaars standpunten belangrijke ingrediënten voor een vruchtbaar overleg.

In de praktijk moet worden geconstateerd dat ten opzichte van de vorige beleidsnota een aantal zaken is gerealiseerd maar ook een aantal zaken is blijven liggen dan wel nog niet ter hand zijn genomen. Deels wordt dat veroorzaakt door een tekort aan tijd van de bestuursleden, deels omdat het bestuur werd geconfronteerd met andere zaken, die voorrang kregen. Ook speelt het tekort aan bestuursleden en de diverse wisselingen in het Bestuur een rol.

Evenals bij de vorige beleidsnota zullen wij in de komende 5 jaar een paar actuele speerpunten moeten kiezen waar het bestuur zich samen met u hard voor wil maken.

Guus Hutjes
Voorzitter Platform Amvest Huurders

2. Algemeen

De beleidsnota 2018 – 2023 is, net als de vorige beleidsnota, gebaseerd op een termijn van 5 jaren. In deze periode kan het nota op grond van algemene wijzigingen in het huurbeleid (landelijk) dan wel wijzigingen vanuit de Overheid of Amvest worden bijgesteld. Met eventuele bijstellingen kan het beleid in de toekomst worden gerealiseerd.

Amvest bezit als commerciële verhuurder woningen in de geliberaliseerde (vrije) sector en woningen in de niet-geliberaliseerde (sociale) sector.

Bij het opstellen van deze beleidsnota is, net als vorige jaren, rekening gehouden met het feit dat huurwoningen in de vrije sector een andere benadering en beleid vragen dan die in de sociale sector. Veelal hebben we in de vrije sector met huurders te maken die door de vaak hogere huren andere eisen zullen stellen aan de woningen maar ook aan de woonomgeving en bereikbaarheid van parkeergarages, bergingen, parken, openbaar vervoer e.d.

Toch zijn veel zaken vergelijkbaar met de sociale sector en dienen positieve praktijkervaringen vanuit die sociale sector te worden toegepast op en in de vrije sector.

Het Bestuur heeft de beleidsnota vanaf 2018 voor een periode van maximaal 5 jaren opgesteld. Een langere termijn geeft een (nog) grotere mate van onzekerheid.

3. Dienstverlening

Algemeen

Uit het verleden blijkt het realiseren van de dienstverlening zoals in onderstaande punten 1 t/m 7 wordt genoemd, omvangrijk te zijn. Eén van de consequenties is, dat het zittende bestuur versterkt moet worden en dient te worden uitgebreid naar 7 personen. Dit is in een vorige beleidsperiode wel gerealiseerd maar door het aftreden van enkele bestuursleden raakte het bestuur weer onderbemand. Werving van bestuursleden blijft een permanente activiteit.

Amvest/beheerder

Amvest maakt voor het uitvoeren van verhuurderstaken gebruik van verschillende vastgoedorganisaties/beheerders. Ingeval van klachten en reparaties maar ook bij groot onderhoud en renovatie die Amvest in een complex wil uitvoeren zijn dienstverlening aan en zorgvuldige communicatie met de huurders van het grootste belang.

Vaststelling doel:

Het doel van de vereniging is het behartigen van de belangen van de Huurdersverenigingen en Bewonerscommissies en haar huurders, ressorterend onder Amvest. Dienstverlening is een uitermate belangrijke aangelegenheid en dient hoog in het vaandel te staan.

Om dit doel te bereiken kunnen onder meer de volgende middelen gebruikt worden:

1. Het voeren van overleg met AMVEST;
2. Het deelnemen aan andere overlegorganen;
3. Het organiseren van themadagen;
4. Het verstrekken van informatie aan de leden;
5. Het voeren van acties;
6. Het opkomen voor de belangen van de leden;
7. Het bezoeken van huurdersverenigingen in het land;

Uitwerking:

Ad 1. Het voeren van overleg met AMVEST;

Het voeren van overleg met de directie van AMVEST heeft over het algemeen twee maal per jaar plaats. Meestal in februari en september. Soms blijkt dat het bestuur afhankelijk van de vergaderpunten vaker wil vergaderen met Amvest. In onderling wordt hierin dan voorzien.

Ad 2. Het deelnemen aan andere overlegorganen;

Er vinden regelmatig vergaderingen plaats met GPHP (Gezamenlijke Particuliere Huurders Platforms) waarin twee bestuursleden van PAH zitting hebben. Daarnaast heeft -waar nodig en nuttig- ook overleg plaats met andere organisaties.

Ad 3. Het organiseren van themadagen;

Wij blijven jaarlijkse themadagen organiseren; deze worden als zeer succesvol ervaren.

Ad 4. Het verstrekken van informatie aan de leden;

Sinds 2012 brengen wij een digitale Nieuwsbrief uit. Aanvankelijk verstuurd per post maar nu al enige tijd uitsluitend per e-mail naar de bestuursleden en Amvest. Tevens wordt de Nieuwsbrief op de website van het Platform geplaatst. In deze Nieuwsbrief worden actuele zaken ter kennis gebracht aan onze leden. Daarnaast heeft de website een upgrade gehad en wordt regelmatig bezocht en geraadpleegd door onze leden. Gestreefd wordt de Nieuwsbrief verder te verbeteren en maandelijks te laten verschijnen waardoor de informatie nog sneller ter kennisname komt van onze leden.

Ad 5. Het voeren van acties;

Wanneer huurderszaken ons daartoe nopen zullen wij niet aarzelen onze steun te betuigen aan acties van andere organisaties of onze leden oproepen zelf actie te voeren tegen ongewenste ontwikkelingen die de belangen van onze huurders schaden.

Ad 6. Het opkomen voor de belangen van de leden;

Ook de komende jaren zal opgekomen worden voor de belangen van onze leden. Daarnaast zal het Platform zorgen voor een snelle en deugdelijke afhandeling van vragen en diverse verzoeken (waaronder beantwoording van vragen, oplossen van problemen).

Ad 7. Het bezoeken van huurdersverenigingen in het land;

Er zijn bezoeken gebracht aan huurdersverenigingen, is advies gegeven over en ondersteuning gegeven bij het oprichten van huurdersverenigingen, voorlichting gegeven over de taken en het nut van het Platform; informatie verstrekt over advies bij verkoop van complexen, uitponden en invloed uitoefenen in de VvE (Vereniging van Eigenaren), hulp bij argumenten voor advies over de jaarlijkse huuraanpassingen. Het Platform wil zijn eigen organisatie (bestuur) zodanig inrichten dat ten aanzien van de hierboven genoemde punten een nog betere dienstverlening kan worden gerealiseerd.

4. Ledenbeleid

De woningportefeuille van Amvest neemt de laatste paar jaar steeds verder toe en zal dat de komende jaren blijven doen. De aanmelding van nieuwe leden (huurdersverenigingen / bewonerscommissies) neemt daardoor ook toe. Zoals hierboven reeds vermeld wordt regelmatig bij de oprichting uitgebreid advies gevraagd aan het Platform bestuur.

Het Platform heeft in de afgelopen jaren meer activiteiten verricht om zijn doelstellingen onder de aandacht te brengen. Lid zijn van het Platform biedt ontegenzeggelijk voordelen voor zowel Amvest als voor de huurdersverenigingen.

Deze voordelen bestaan o.a. uit:

- Door bundeling van de leden (een sterke achterban) heeft het Platform meer macht om zaken binnen hun mandaat met Amvest te realiseren.
- Huurdersverenigingen zijn automatisch lid van het platform en het lidmaatschap is voor hen kosteloos.
- Het Platform is richting Amvest de spreekbuis voor de leden; daardoor wordt veelvuldig contact van huurdersverenigingen/huurders richting Amvest vermeden.



- Het Platform fungeert als informatiebron en zal daar waar nodig advies geven aan Amvest over huurderszaken in algemene zin en eveneens advies geven aan huurdersverenigingen bij oprichting en bij andere zaken.
- Het Platform kan een bemiddelende rol spelen bij kwesties tussen huurders, tussen huurdersverenigingen en de verhuurder/vastgoedmanager of Amvest.
- Het Platform draagt zorg voor alle informatie, die nodig is om het functioneren van een huurdersvereniging te realiseren en voort te zetten.
- De uitgifte van een digitale Nieuwsbrief.
- Ook heeft het Platform een PowerPoint presentatie beschikbaar, die bij de leden kan worden gepresenteerd en waarin het Platform zich duidelijk profileert.

5. Kwalitatief woonbeleid

De kwaliteitseisen, die huurders stellen aan hun verhuurders op het gebied van eengezinswoningen dan wel appartementen zullen steeds hoger uitvallen. Dat betreft niet alleen de woningen zelf, maar ook de woonomgeving speelt daar een zeer belangrijke rol in.

5.1 Beleidsuitwerking:

Om voortdurend inzicht te houden in de behoeften van huurders is het zinvol indien Amvest en het Platform de wensen van huurders regelmatig analyseren. Themadagen en doelgerichte enquêtes spelen daarin een belangrijke rol in.

Het Platform zal in een goede samenwerking met Amvest een aantrekkelijk woonbeleid op zetten dan wel realiseren.

6. Wonen, Zorg en Welzijn

Steeds meer komt de vraag naar voren om naast comfortabel wonen, buiten de medische zorg, ook hulp en zorg van diverse aanbieders te krijgen.

Het is belangrijk dat er in de woonomgeving (dus op korte en ook bereikbare afstand) huisartsenpost, apotheek, specifieke zorgwoningen e.d. aanwezig zijn.

6.1 Beleidsuitwerking

Amvest heeft een eigen Zorgfonds opgezet. Het beleid van het Platform is erop gericht deze nieuwe vormen van wonen met zorg en welzijn onder de aandacht brengen. Het Platform zal zich inzetten dit beleid van Amvest te ondersteunen.

7. Huurprijsbeleid

In de sociale sector wordt het huurprijsbeleid mede bepaald/beperkt door regelgeving van de Overheid. In de vrije sector ligt daar een grotere vrijheid voor verhuurders. Het moet als bekend worden verondersteld dat bij AMVEST het huurprijsbeleid wordt bepaald door de markt (marktconforme huren).

Bij de vrije sector en geliberaliseerde complexen bestaat geen structurele vaste regeling. Regelmatig wordt in nieuwe contracten een indexregeling opgenomen waarin per contract een verschillend percentage als verhoging op de indexering wordt toegepast.

Het in de huurcontracten opgenomen toeslagpercentage tot 5%, alhoewel weinig toegepast, boven een eventueel indexpercentage is nog steeds een doorn in het oog van het Platform.

7.1 Beleidsuitwerking:

In het overleg met Amvest wordt getracht de jaarlijkse huurverhogingen uiterst terughoudend toe te passen.

8. Verhuurbeleid.

Het beheer en de verhuur van woningen/appartementen wordt uitbesteed aan vastgoedmanagers. In de praktijk doen zich problemen voor in vaststelling van huurprijzen, vaak veroorzaakt door leegstand in één complex. Dit kan resulteren in grote verschillen in huurprijzen tussen de nieuwe en zittende huurders.

De verschillen worden grotendeels veroorzaakt door een onjuiste inschatting van de markthuren na oplevering van nieuwe complexen dan wel bestaande of verouderde complexen waarna er leegstand ontstaat en daardoor de leegstaande woningen tegen lagere huren worden verhuurd.

8.1. Beleidsuitwerking:

Het beleid van het Platform is er in de komende jaren op gericht, in overleg met de huurdersverenigingen, vastgoedmanagers en Amvest, deze zaken te signaleren en daar waar mogelijk bij te stellen.

9. Onderhoud en verbetering alsook ZAV-beleid¹.

Bestaande complexen behoeven vanzelfsprekend regelmatig (klein) onderhoud.

Naast dit onderhoud zal ook grootonderhoud dan wel renovatie dienen plaats te vinden. Amvest streeft ernaar dit grootonderhoud dan wel renovatie binnen de financiële mogelijkheden te houden. Zowel het klein- als grootonderhoud en renovatie worden door Amvest gepland.

Daarnaast zullen steeds meer huurders hun woning willen aanpassen aan hun persoonlijke wensen (het z.g. ZAV beleid).

Zelf Aangebrachte Voorzieningen worden vaak aangebracht als er grootonderhoud dan wel renovatie zal gaan plaatsvinden.

Vanuit de wetgever is bij de sociale sector op dit gebied het één en ander vastgelegd en vrijwel alle corporaties hebben een regeling opgesteld. Ook Amvest heeft hier een regeling voor.

9.1 Beleidsuitwerking:

-Grootonderhoud/renovatie

Het Platform zal erop toezien dat huurdersverenigingen geïnformeerd worden over de door Amvest opgestelde planning van onderhoud/grootonderhoud dan wel renovatie. Het Platform zou graag zien dat Amvest deze planning jaarlijks bespreekt met het Platform.

-ZAV-beleid

AMVEST heeft voor alle huurders een vaste regeling t.a.v. ZAV-beleid. Het Platform zal daar waar nodig beleidsmatig een bemiddelende rol spelen tussen de huurdersverenigingen en Amvest/beheerder.

10. Overleg en participatie.

Het is van groot belang dat het Platform goed overlegt met enerzijds Amvest en anderzijds de huurdersverenigingen.

Het formele overleg met Amvest en Platform moet van hoge kwaliteit zijn. Het overleg van het Platform met de diverse huurdersverenigingen behoeft verbetering. Het overleg met gelijksoortige Platforms vindt plaats binnen GPHP (Gezamenlijke Particulieren Huurders Platforms).

¹) Zelf Aangebrachte Voorzieningen
Def_20-2-2018_ggh

10.1 Beleidsuitwerking:

Het Platform wil het beleid op het gebied van overlegsituaties in de komende jaren verder verbeteren.

Het Platform zal zijn beleid specifiek richten op:

- Intensiever overleg met de huurdersverenigingen en bezoek door het Platform aan de bestuursleden bij diverse huurders-verenigingen, indien zij daartoe de behoefte uitspreken;
- Advies geven indien daar om gevraagd wordt;
- Meer publiciteit over wat het Platform betekent en kan betekenen voor de huurdersverenigingen.

Aldus opgemaakt februari 2018.

Het Bestuur van Platform Amvest Huurders

Dhr. G.G. Hutjes

Voorzitter

Dhr. A.H. Kruis

Algemeen secretaris, penningmeester a.i.

Mw. E. van Es

Bestuurslid

Dhr. H. Jacobse

Bestuurslid