



**PLATFORM
AMVEST
HUURDERS**

Beleidsplan 2024-2029

Vastgesteld in de Algemene vergadering tevens Jaarvergadering van het PAH op 22 mei 2024

Inleiding

Op verzoek van de leden van de algemene ledenvergadering, gehouden op 24 mei 2023, biedt het bestuur van het Platform u een beleidsplan aan voor de periode 2024-2029. Het bestuur is zich bewust van het feit dat over een periode van 5 jaar vele zaken binnen de huurmarkt niet goed te voorspellen zijn, met name vanwege mogelijk strengere regelgeving binnen het huurbeleid vanuit de Overheid, zwaardere fiscale lasten voor eigenaren en stijgende rente. Toch kan het zinvol zijn om voornemens aan te geven over een aantal speerpunten van het te voeren beleid. Het bestuur heeft besloten om de volgende speerpunten op te nemen in het Beleidsplan 2024-2029: 1) Huurbeleid, 2) Woongenot, 3) Klachtenbehandeling, 4) Participatie en 5) Klantreis.

Uitwerking:

Ad 1: Huurbeleid

In de sociale sector wordt het huurprijsbeleid bepaald door regelgeving vanuit de Overheid. Sinds vorig jaar wordt in de vrije sector en bij geliberaliseerde complexen het huurprijsbeleid niet alleen bepaald door de markt (marktconforme huren) maar ook door regelgeving vanuit de Overheid (o.a. vaststelling maximale huuraanpassing). Het bestuur wil een beleid voeren waarbij een evenwichtige balans moet blijven bestaan tussen de belangen van Amvest/beheerders en de huurders. Met name zal extra gelet moeten worden op het voldoen aan eisen van goed verhuurderschap en maatschappelijke betrokkenheid van Amvest/beheerders. De jaarlijkse huuraanpassingen ten gevolge van inflatie en marktconforme ontwikkelingen dienen goed onderbouwd te worden, waarbij in ieder geval niet alleen rekening moet worden gehouden met de koopkrachtontwikkeling van huurders, maar ook met een verantwoorde balans tussen woongenot en huurkosten. Het bestuur wil dat het adviesrecht van een HV/BC bij een aankondiging van een huuraanpassing blijft bestaan. Ook wil het bestuur zich inzetten voor een invoering van een woningwaarderingssysteem voor de

commerciële sector als hulpmiddel om de maximale huur te berekenen. Al met al blijft het bestuur zich inzetten voor een redelijke huur. Wonen moet betaalbaar blijven omdat wonen immers een grondrecht is.

Ad 2: Woongenot

Het bestuur wil een beleid voeren waarbij een optimaal woongenot voor huurders kan worden bereikt. Hierbij kan worden gedacht aan een toegankelijke, toekomstbestendige en veilige wijk met allerhande voorzieningen, maar ook aan een energiezuinig, comfortabel en gezond binnenklimaat van de woning. Het bestuur blijft zich inzetten voor maatregelen ter verbetering van duurzaamheid en klimaatbeheersing in woningen (volledige isolatie, mechanische ventilatie en zonnepanelen, inductie koken). Het bestuur stelt zich oplossend gericht opstellen bij allerhande toekomstige problemen zoals zaken als het niet kunnen stallen van elektrische auto's, fietsen en scootmobielen met accu's.

Ad 3: Klachtenbehandeling

Het bestuur wil dat Amvest een beleid voert waarbij duidelijk is vastgelegd wat de verantwoordelijkheden, werkwijze en beroepsmogelijkheden zijn bij klachten over Amvest/beheerders. Het bestuur blijft zich bij een conflict tussen huurders en beheerders blijven inzetten voor een door huurders betere aanspreekbaarheid van de assetmanagers van Amvest. Ook is het bestuur van mening dat bij de uiteindelijke besluitvorming van een conflict de assetmanagers van Amvest dit besluit direct dienen terug te koppelen naar HV'n/BC's. Het bestuur steunt ontwikkelingen waarbij een klachtencommissie op landelijk niveau voor de commerciële sector zal worden ingesteld

Ad 4: Participatie

Het bestuur wil zich de komende tijd inzetten voor een groter ledenbestand. Niet alle woningen en complexen hebben immers een HV of BC. Het bestuur zal Amvest blijven activeren om dit expliciet onder de aandacht te brengen bij de beheerders en bij de bewoners.

Het is van groot belang dat het Platform blijft overleggen met alle partijen die betrokken zijn in de huursector. Dus niet alleen met Amvest, beheerders, huurdersverenigingen en bewonerscommissies, maar ook met de Woonbond (o.a. voor juridische ondersteuning, beleid op landelijk niveau en opleiding en vorming) en gemeentelijke instanties (o.a. handhaving goed verhuurderschap). Het bestuur wil een beleid voeren waarbij vooral wordt ingezet op het nakomen van de Overlegwet. In het algemeen kan gesteld worden dat deze wet door Amvest en beheerders wordt nagekomen, maar uitzonderingen komen helaas frequent voor. Amvest maakt voor het uitvoeren van verhuurderstaken gebruik van verschillende beheerders die soms een eigen beleid voeren die niet gelijk is aan de regelgeving van Amvest. Daarom zal het bestuur Amvest blijven aanspreken op een beter aansturen van die beheerders die zich niet geroepen voelen om zich aan Amvest aan te passen.

Landelijk staat de Overlegwet ook in de belangstelling om verbeterd te worden na 25 jaar functioneren. Waar dat mogelijk is zal het Platform in dit proces deelnemen.

Naast deze Overlegwet blijven begrip en respect voor elkaars standpunten belangrijke ingrediënten voor een vruchtbaar en constructief overleg. Ook wil het bestuur meer inzet van beheerders, die naast het marktconforme denken (rendementsoptimalisatie, financieel risicobeheer) meer betrokkenheid moeten tonen voor de belangen van huurders (o.a. hoog woongenot en zaken als noodzakelijk onderhoud, verduurzaming en eventueel renovatie van woningen).

Ad 5: Klantreis

Amvest heeft vanuit haar maatschappelijke betrokkenheid inmiddels een beleidsplan voor hun huurbeleid opgesteld (de Klantreis), waarbij de huidige werkwijze met beheerders en huurders wordt aangepast aan de Wet Goed Verhuurderschap en aan de tegenwoordige eisen van onderling overleg. De wens van het bestuur is dat de huidige top-down structuur van de besluitvorming van Amvest/beheerder naar huurders zal worden aangevuld met een feedback bottom-up procedure, waarbij ook de assetmanagers van Amvest kunnen worden betrokken. Tevens moet de controle van Amvest op de taak van beheerders worden aangescherpt. Het bestuur streeft ~~zal~~ daarom blijven streven naar een uniforme aanpak van beheerders

Het bestuur wil een beleid voeren waarbij de Wet Goed Verhuurderschap niet alleen onder de aandacht van huurders wordt gebracht, maar ook naar behoren zal worden uitgevoerd. Hierbij gaat het om zowel de aspecten van goed verhuurderschap bij de verhuurders als op gemeentelijk niveau.

WV

8 februari 2024