

H u u r d e r s f e d e r a t i e

# Alert

**Jaarverslag 2015**



## INHOUD

1. Voorwoord & vooruitblik 2016 .....	pag. 2
2. Bestuurssamenstelling .....	3
2.1 Huurdersverenigingen .....	4
2.2 Huurdersorganisatie Uithoorn .....	4
2.3 Vervallen nieuwsbrief .....	4
3. Interview Janneke Verheul .....	5
4. Samenwerking .....	6
4.1 Inleiding .....	6
4.2 Overleg Eigen Haard .....	6
4.3 Werkgroepen .....	6
4.4 Huurderscommissarissen .....	7
4.5 Participatie .....	7
4.6 Regionaal overleg .....	8
4.7 Ondersteuning .....	8
4.8 Woonbond .....	8
5. Interview Hans Visser .....	9
6. Belangrijke onderwerpen .....	
6.1 Kapstok: de visie van Alert .....	10
6.2 Inzicht in financiën corporatie .....	11
6.3 Discussie over betaalbaarheid .....	11
6.4 Advies huurverhoging 2015 .....	12
6.5 Ondernemingsstrategie 2015-2016 .....	12
6.6 Portefeuillestrategie 2016-2020 .....	13
6.7 Ongevraagd advies sloop/nieuwbouw en recht op terugkeer .....	14
6.8 Zwartboek .....	14
7. Colofon (en structuur formele participatie Eigen Haard) .....	15



## Terugblik 2015



Hennie van Rijn

**H**et is een druk jaar geweest voor de bestuursleden van Alert. De nieuwe Woningwet geeft huurdersorganisaties meer mogelijkheden voor inspraak, maar dat vergt ook een grotere inzet van de leden van die organisaties. Zowel in tijd als in kennis. Door Alert zijn verschillende cursussen en informatie bijeenkomst georganiseerd om de kennis en vaardigheden van de bestuursleden te vergroten. Eigen Haard heeft zich ingezet om door middel van informatiebijeenkomsten, discussies en overleg Alert meer en eerder bij haar beleidsvorming te betrekken. Lokaal is het overleg met Eigen Haard en de gemeente geïntensiveerd, als voorbereiding op het samenwerken aan de Prestatieafspraken. Bestuursleden van Alert hebben ook daar hun steentje aan bijgedragen.

Wat merken de individuele huurders van Eigen Haard hiervan?

Ik vrees (nog) niet veel.

Pas van de uitvoering van beleid en Prestatieafspraken merken individuele huurders iets. In de hoogte van de huurprijs, de kwaliteit van het onderhoud van hun woningen en in het beschikbaar zijn van woningen.

Wat dat betreft is het werk van Alert en de lokale huurdersorganisaties nogal onzichtbaar.

Door middel van dit Jaarverslag probeert Alert meer inzicht te geven in haar activiteiten en in de inzet van haar bestuursleden.

## Vooruitblik 2016

Alert heeft voor 2016 de volgende voornemens:

- Verwoorden van haar visie op verschillende onderwerpen m.b.t. huurdersbelangen
- Inzicht krijgen in de financiële gegevens van Eigen Haard
- Klachten over de dienstverlening van Eigen Haard aan haar huurders inventariseren en oplossen.

Hennie van Rijn

**Voorzitter Huurdersfederatie Alert**



**H**et bestuur van Huurdersfederatie Alert bestaat uit tien leden. De bestuursleden zijn benoemd op voordracht van de aangesloten huurdersverenigingen, die elk ten hoogste twee van hun zittende bestuursleden mogen voordragen voor het Alertbestuur.

*Op de foto v.l.n.r.:*

*Gineke Ranzijn,  
Nico Knibbe,  
Peter Roest,  
Bea van Doorn,  
Hennie van Rijn,  
Hans Visser,  
Simon van der Marck  
Mary de Ligter,  
Janneke Verheul.*

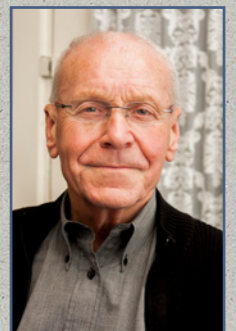
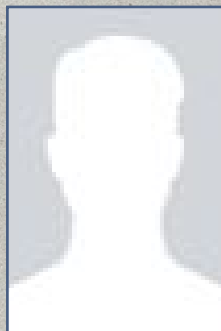


### Algemeen Bestuur

<b>HBO Argus</b>		Hans Visser, Gineke Ranzijn
<b>Bewonersraad Amstelveen</b>		Hennie van Rijn, Simon van der Marck
<b>Huurdersvereniging Landsmeer</b>		Peter Roest, Nico Knibbe
<b>Huurdersvereniging Ouder-Amstel</b>		Mary de Ligter, Janneke Verheul
<b>Huurdersvereniging Aalsmeer-Kudelstaart</b>		Bea van Doorn

### Huidig Dagelijks Bestuur

<b>Voorzitter</b>		Hennie van Rijn
<b>Penningmeester</b>		Simon van der Marck
<b>Secretaris</b>		functie vacant
<b>Bestuurslid</b>		Bea van Doorn
<b>Bestuurslid</b>		Hans Visser





**HBO Argus**  
A. van der Horststraat 2  
1065 GX Amsterdam  
Tel. (020) 408 39 82  
www.hbo-argus.nl



**HV Aalsmeer-Kudelstaart**  
Parklaan 26a  
1431 EM Aalsmeer  
Mobiel 06 45 55 40 67  
www.huurdersverenigingaalsmeerkudelstaart.nl



**HV Landsmeer**  
Zonedauwstraat 8  
1121 XG Landsmeer  
Tel. (020) 482 54 27  
www.huurdersvereniging-landsmeer.nl



**Bewonersraad Amstelveen**  
Van Heuven Goedhartlaan 789  
1181 LB Amstelveen  
Tel. (020) 641 18 14  
www.bewonersraad-amstelveen.nl



**HV Ouder-Amstel**  
De Vijnen 22  
1191 LN Ouderkerk a/d Amstel  
Tel. (020) 496 19 27  
www.hvouderamstel.nl



## 2,1 Huurdersverenigingen

Een bij Huurdersfederatie Alert aangesloten lokale huurdersvereniging behartigt de belangen van de bewonerscommissies en huurders in de eigen gemeente. De lokale huurdersverenigingen houden de aangesloten bewonerscommissies en huurders op de hoogte van hun activiteiten en betrekken hen bij de standpuntbepaling. De huurdersverenigingen organiseren minstens eenmaal per jaar een bijeenkomst voor de huurders en leggen verantwoording af over activiteiten en plannen.

## 2,2 Huurdersorganisatie Uithoorn

De lokale huurders vereniging van Uithoorn, Onder Dak, heeft zich in 2014 teruggetrokken uit Alert. Oorzaak waren verstoorde verhoudingen. Vanaf dat moment was er geen contact meer en was Uithoorn niet meer betrokken bij de beleidsvorming van Eigen Haard, ook de informatievoorziening naar Uithoorn stakte. Herhaalde pogingen tot herstel van de relatie, ook nog in mei 2015, hadden geen resultaat. Eind 2014 heeft een BC uit Uithoorn ondersteuning gevraagd aan Alert, omdat zij een conflict hadden met de plaatselijke huurdersvereniging. Ook hier was sprake van verstoorte verhoudingen. Dit was zodanig dat de BC haar vertrouwen in Onder Dak heeft opgezegd en de relatie heeft verbroken. Alert heeft daarna de BC ondersteund bij een aantal praktische zaken. Voor Eigen Haard was de breuk tussen BC en Onder Dak aanleiding om de representativiteit aan de orde te stellen en uiteindelijk Onder Dak niet meer te erkennen als lokale huurdersvereniging. Eigen Haard heeft in samenwerking met Alert geprobeerd een nieuwe lokale huurdersvereniging op te zetten in Uithoorn. In 2015 is dat niet gelukt, maar het ziet er naar uit dat in 2016 een nieuw bestuur wordt gevormd en dat dit bestuur zich weer aan zal sluiten bij Alert.

## 2,3 Nieuwsbrief Alert vervallen

In september 2015 nam de redactie officieel afscheid van de nieuwsbrief van Alert. Zij kijkt terug op een leuke tijd, al was het af en toe wel lastig om het blad vol te krijgen. In de loop van 2015 was de discussie op gang gekomen of het hebben van een nieuwsbrief wel noodzakelijk was voor Alert. Immers, als overkoepelende huurdersorganisatie voor lokale huurdersverenigingen staat zij niet direct in contact met de individuele huurders. Uiteindelijk is de conclusie getrokken dat dit beter kan worden overgelaten aan de bij Alert aangesloten lokale huurdersverenigingen. Hierdoor zal belangrijk nieuws de huurders ook sneller bereiken, want de nieuwsbrief verscheen maar twee keer per jaar. Als er vanuit Alert zaken zijn die de individuele huurder aangaan zullen de lokale huurdersverenigingen dat vanzelf willen communiceren aan hun leden. Met Eigen Haard is nu afgesproken dat Alert in Eigen Haard Magazine ruimte krijgt. Op deze manier kan Alert toch direct informatie aan alle huurders geven.

# Alert

# 12

Nieuwsbrief Huurdersfederatie Alert, december 2014

INHOUD

• Huurdersfederatie Alert  
• HBO Argus  
• HV Aalsmeer-Kudelstaart  
• HV Landsmeer  
• Bewonersraad Amstelveen  
• HV Ouder-Amstel

2 Veel werk  
verzet  
door Alert

4 Pak  
woonfraude  
aan!

6 Wegwijs op  
de nieuwe  
website Alert

de laatste Nieuwsbrief van Alert





Janneke Verheul

**Bestuurslid Alert en afgevaardigde  
voor Huurdersvereniging Ouder-Amstel**

## 3 Interview: Janneke Verheul

*“Iedereen moet een huis hebben”, stelt Janneke. De verschrikkingen van de tweede wereldoorlog hadden bij haar ouders een sterk sociaal rechtvaardigheidsgevoel doen ontstaan wat ze ook op haar hebben overgebracht. Haar moeder was Pools en ontmoette haar vader tijdens de Arbeitseinsatz. Janneke heeft dan ook het grootste deel van haar leven maatschappelijk werk gedaan. Zo werkte ze jarenlang bij de Reclassering. Nu woont ze in een aangepaste woning in Ouderkerk aan de Amstel.*

Met de jaren ging het onderhouden van de tuin niet meer en ook het trap lopen werd moeilijk. Toch is ze altijd zoveel mogelijk actief gebleven, ook na haar pensioen. Sinds 2012 is ze voorzitter van de Huurdersvereniging Ouder Amstel en is ze ook bestuurslid bij Alert. “Ik ben nog steeds heel gemotiveerd” legt ze uit. “Werken houdt je scherp en ik wil ook bezig zijn voor het algemeen nut.” Het is ook een beetje ontwenning van het werkend leven en haar achtergrond in het maatschappelijk werk zorgt ervoor dat ze een hoop professionele ervaring in de organisatie kan brengen. Met de nieuwe Woningwet hebben huurdersverenigingen meer inspraak gekregen. Dat vraagt ook om een professionelere rol voor Alert.

Er is veel veranderd en verbeterd op het gebied van wonen. In haar kindertijd was het bijvoorbeeld nog gewoon dat woningen geen eigen badkamer hadden. Langzamerhand werd de standaard steeds

beter. Centrale verwarming en een badkamer zijn toch dingen die we nu als vanzelfsprekend zien. Maar de maatschappij is ook andere eisen gaan stellen. Alleenstaanden hebben een eigen woning nodig, net als gescheiden stellen en studenten. Er zijn nu veel meer kleine huishoudens.

“Wij zijn heel ver van de tijd dat de corporaties werden opgericht om de krottenwijken in de Jordaan en De Pijp te laten verdwijnen. Rangen en standen zijn langzaam weggefallen en de algehele welvaart is gestegen” aldus Janneke. Dat betekent echter niet dat er geen mensen meer in de problemen komen. Er bestaat nu het gevaar dat het sociale element van de corporaties volledig ten onder gaat. Er wordt teveel gedacht in termen van macht en geld. “Het eerste doel is huurbescherming bieden. Ze moeten altijd de huisvestingstaak in de gaten blijven houden.”



## 4,1 Inleiding

Met het ingaan van de nieuwe Woningwet in 2015 is er veel veranderd voor Alert. Huurdersorganisaties zijn nu een volwaardig gesprekspartner bij het vaststellen van beleid. Dat betekent dat Alert al in een veel eerder stadium betrokken is bij de besluitvorming, waar voorheen beleidsvoorstellen pas in het eindstadium ter goedkeuring aan ons werden voorgelegd. Deze hechtere samenwerking sluit aan op een trend die Alert en Eigen Haard al in de jaren daarvoor hadden ingezet, waarbij gezocht werd naar betere samenwerking en communicatie tussen huurdersorganisatie en corporatie. Ook in het komende jaar zal worden bekeken hoe de samenwerking nog verder te verbeteren.

## 4,2 Overleg met Eigen Haard

In de loop van 2015 kwamen Alert en Eigen Haard vijf maal bij elkaar. Daarbij werd gesproken over het lopende en toekomstige beleid. Ook zijn er twee werkgroepen opgericht om de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) te evalueren. In beide werkgroepen overleggen een medewerker

## 4 Samenwerking

van Eigen Haard en twee bestuursleden met elkaar. Buiten de formele overlegondes en werkgroepen wordt er soms ook op informele manier met elkaar gebrainstormd.

## 4,3 Werkgroepen

Ook dit jaar hebben bestuursleden van Alert in een werkgroep met medewerkers van Eigen Haard verschillende onderwerpen behandeld.

- Betaalbaarheid
- Samenwerkingsovereenkomst
- Handboek BC in gemengde complexen

### Werkgroep Betaalbaarheid

Een werkgroep van bestuursleden van Alert heeft een aantal standpunten uitgewerkt in een notitie. Deze zijn in enkele sessies besproken met beleidsmedewerkers van Eigen Haard.

Vervolgens zijn in een bestuursvergadering de definitieve standpunten bepaald, als onderdeel van de visie van Alert.



Alert voorzitter Hennie van Rijn in gesprek met beleidsmedewerkers van Eigen Haard tijdens een werkgroep.



## Samenwerkingsovereenkomst

Om de 3 jaar wordt de tussen Eigen Haard en Alert afgesloten Samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd en indien nodig aangepast. Dit jaar zijn de onderdelen voor de bewonerscommissies en voor de lokale huurdersverenigingen en het algemene deel besproken in werkgroepen. In eerste instantie waren er enkele kleine aanpassingen, maar in de praktijk bleken zich situaties voor te doen waar nog niet op gerekend was. In overleg met juristen wordt de Samenwerkingsovereenkomst nu verder aangepast.

## Handboek BC in gemengde complexen

Bij de implementatie van dit handboek was afgesproken de inhoud na een jaar te evalueren. De voorbereiding van de evaluatie vond plaats met bestuursleden die woonden in een gemengd complex.

Bij de voorbereiding bleek al snel dat de inhoud van het handboek waarschijnlijk wel goed is, maar dat het in de praktijk niet of nauwelijks wordt gebruikt. Dit heeft ertoe geleid dat de evaluatie is opgeschort tot januari 2017 en Eigen Haard eerst het handboek goed gaat introduceren bij BC's en de werkwijze uit het handboek gaat integreren in de contacten tussen Eigen Haard en de BC's.

## 4.4 Huurderscommissarissen

De afgelopen jaren is er regelmatig contact geweest tussen bestuursleden van Alert en de twee huurderscommissarissen. Er is dan een uitwisseling van ervaringen en ideeën, waarbij Alert aangeeft welke knelpunten zij signaleert.

Sinds 2014 komen de huurderscommissarissen eenmaal per jaar in een bestuursvergadering van Alert, waarbij ze dus alle bestuursleden ontmoeten.

In 2015 was het belangrijkste punt de nieuwe wetgeving en de rol die huurdersverenigingen nu hebben binnen een corporatie. Dit heeft er toe geleid dat bestuur Alert nu jaarlijks een overleg heeft met de Raad van Commissarissen, voor het eerst in januari 2016.

## 4.5 Participatie

In mei waren bestuursleden van Alert aanwezig bij een symposium van de Woonbond waar de nieuwe rechten en plichten van huurdersorganisaties onder de nieuwe Woningwet uiteen werden gezet. Er is meer ruimte voor participatie voor huurdersorganisaties en huurders. Daar wil Alert zowel als Eigen Haard



Een werklunch van Eigen Haard en Alert

op inspelen. De vraag is hoe huurders meer bij de besluitvorming te betrekken. In juni 2015 liet Eigen Haard een onderzoek daarnaar uitvoeren door de VU. Het blijkt dat mensen vaak het idee hebben dat huurdersorganisaties weinig invloed hebben op het beleid. Deelnemen zou teveel tijd kosten voor te weinig concrete resultaten. Ook is er weinig animo om veel te moeten vergaderen. Daarnaast hebben veel huurders eigenlijk geen idee hoe ze zouden kunnen participeren. Voor jongeren geldt daarnaast ook dat voor hen participatie iets moet opleveren, bijvoorbeeld een vermelding op het c.v.





of studiepunten. Al deze informatie neemt Alert mee in de verdere vormgeving van de samenwerking met Eigen Haard.

#### **4.6 Regionaal overleg**

Met het Amsterdams Steunpunt wonen (ASW) en de Woonbond is gesproken over een echt regionaal overleg van huurdersorganisaties. Zo een overleg bestaat op dit moment niet en het ziet er naar uit dat dit ook in de nabije toekomst niet van de grond zal komen. De meeste koepelorganisaties zijn toch vooral op Amsterdam gericht, terwijl Alert ook huurdersverenigingen uit de regio vertegenwoordigt. Ook het bestaande Koepeloverleg is vooral gericht op Amsterdam. Daarom heeft Alert besloten om zich daaruit terug te trekken. HBO Argus zal voor de

huurders van Eigen Haard aan het Koepeloverleg blijven deelnemen. Alert blijft de ontwikkelingen in dat overleg volgen en zal schriftelijk haar reactie geven op regionale zaken die daarin aan de orde komen.

#### **4.7 Ondersteuning**

Besloten is de adviserende rol van het ASW voor Alert te beëindigen. De ideeën over de rol van de adviseur liepen teveel uiteen. De Woonbond heeft deze rol nu van het ASW overgenomen. Waar nodig is er voor Alert nu een adviseur van de Woonbond beschikbaar met specialistisch inzicht en om cursussen te geven waar dat nodig is.

#### **4.8 Woonbond**

In de loop van 2015 heeft Alert deelgenomen aan meerdere provinciale vergaderingen van de Woonbond. Daarnaast heeft zij ook verschillende symposia bezocht die door de Woonbond zijn georganiseerd. Op een bijeenkomst in januari stond het huurbeleid en de financiële positie van woningcorporaties centraal. Onderzocht werd hoe corporaties zouden kunnen bezuinigen zodat de huurverhoging in 2015 beperkt zou kunnen worden tot het inflatiepercentage. In mei was het onderwerp de huurdersorganisatie zelf. Met de nieuwe Woningwet 2015 hebben huurdersorganisaties meer rechten gekregen. Hoe daar het beste gebruik van te maken? In oktober bezocht Alert de Landelijke Huurdersdag die in het teken stond van de thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Ook vierde de Woonbond op deze dag haar 25-jarig jubileum.

Naast de bijeenkomsten in het land hebben bestuursleden van Alert diverse cursussen gevolgd die zijn verzorgd door de Woonbond. Zo werden in augustus de nieuwe Woningwet en prestatieafspraken behandeld. In oktober is er een cursus bestuurskunde gevolgd waarbij ook de techniek van het onderhandelen aan bod kwam. In een andere cursus in oktober kwam het Woonwaarderingsstelsel (WWS) aan bod.



## 5 Interview: Hans Visser

**O**p zijn 23e kraakte de pas getrouwde Hans, samen met zijn vrouw Els, een pand in de Wilhelminastraat in de buurt van de Overtoom. Het was 1969 en de woningnood liet zich in alle hevigheid gelden. De eigenaar van het pand, die in die tijd nog zelf huurders mocht toewijzen, gaf hun na een goed gesprek toch toestemming om er te blijven wonen. De oorlog had diepe sporen nagelaten in de huisvesting. “Er had op veel grotere schaal gebouwd moeten worden in die tijd, maar dat is niet gebeurd”, aldus Hans. Ondertussen haalden maatschappelijke ontwikkelingen zoals bevolkingsgroei, immigratie en een groeiend aantal kleinere huishoudens de ontwikkelingen nog verder in. Huisvesting is daarmee tot op de dag van vandaag een probleem. Dat er nog steeds mensen jarenlang op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning is onbestaanbaar voor hem. “Dat had al in de jaren ’50 moeten zijn opgelost”.

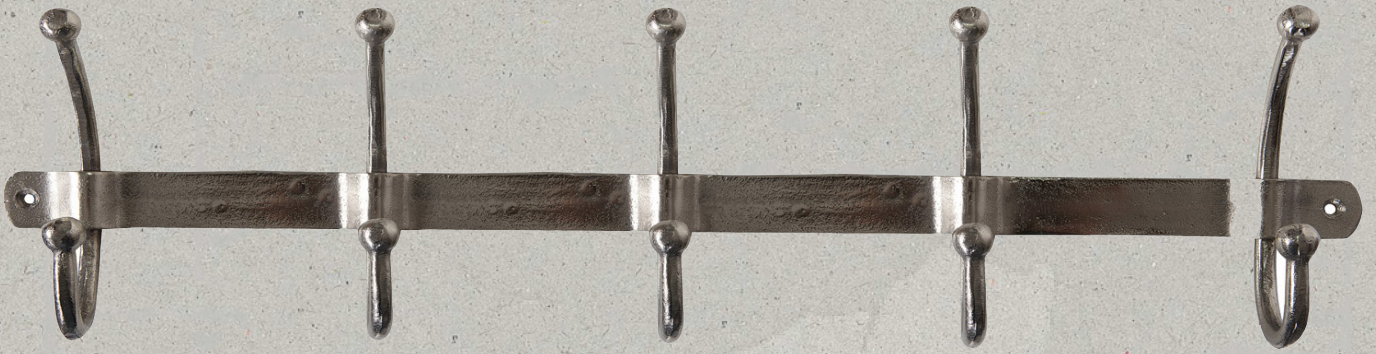


Hans Visser | Bestuurslid Alert en afgevaardigde voor HBO-Argus

Hans is een echt bevrijdingskind, geboren op 5 mei 1945. Hij groeide op in de Bos en Lommerbuurt en is altijd in Amsterdam blijven wonen. Zijn moeder was huisvrouw, zijn vader werkte bij een blikdrukkerij. Hans kwam na zijn opleiding net als zijn vader in de grafische sector terecht, waar hij zijn hele leven in gewerkt heeft. Hij heeft de maatschappij zien verhard en individualistischer zien worden. “De sociale basis wordt steeds krappere” merkt hij op. Hij mist het gevoel van saamhorigheid en ziet dat ook terug in de ontwikkelingen op de woningmarkt. Tijdens een renovatie van de wijk waar hij woonde kwam hij in contact met een bewonerscommissie. Sindsdien is hij altijd actief gebleven op het gebied van wonen en huurdersrechten. “Huurders moeten inspraak hebben, de corporaties en gemeente zijn te autonoom. Ik doe dit niet voor

mezelf. Je moet ook de mensen helpen die niet makkelijk voor zichzelf kunnen opkomen.” Corporaties waren vroeger verenigingen waar de huurders lid van waren. Dat zorgde voor een persoonlijke betrokkenheid die nu verdwenen is volgens hem. De nadruk ligt nu teveel op bedrijfsvoering en marktwerking. De huurder is nu een klant. Sommige sectoren zijn volgens hem niet geschikt voor vrijhandel. Huisvesting maar ook bijvoorbeeld de zorg zijn daar voorbeelden van. Het idee dat door marktwerking en concurrentie de woonsector efficiënter zal functioneren bestrijdt hij. “Het hele idee van evenwicht tussen vraag en aanbod is schijn. Schaarste wordt bewust in stand gehouden en gecontroleerd door onderlinge afspraken. Dat geldt ook voor woningen.”





## 6.1 Kapstok: de visie van Alert

**M**et de nieuwe Woningwet 2015 is de positie van huurdersorganisaties versterkt ten opzichte van corporaties en de overheid. Dit brengt echter ook meer verantwoordelijkheden met zich mee. Alert heeft een visie nodig op het woonbeleid en meer specifieke kennis van belangrijke deelonderwerpen. In 2015 is daarom een begin gemaakt met de 'Kapstok'. In het model van de kapstok wordt de aandacht verdeeld over een aantal kernonderwerpen: betaalbaarheid, maatwerk, bereikbaarheid, huursombenadering en participatie. Samen vormen zij de visie van Alert. Voor ieder onderwerp is een werkgroep opgericht bestaande uit 2 tot 3 personen.

Het hoofdonderwerp van Alert zal altijd de betaalbaarheid van huren zijn. Wij willen de belangen behartigen van huurders in algemene zin en in het bijzonder van kwetsbare doelgroepen. Het is belangrijk om het overzicht te kunnen houden van het beleid van Eigen Haard. De onderbouwing van de keuzes die de corporatie maakt in haar beleid moeten kritisch kunnen worden bekeken en besproken. Dat geldt ook voor de financiële keuzes en geldstromen. Wij willen actief het beleid van Eigen Haard beïnvloeden met als doel het wonen betaalbaar te houden.

Binnen dit algemene kader hebben de werkgroepen de visie van Alert op de deelonderwerpen vastgesteld. De werkgroep betaalbaarheid zal zich richten op de hoogte van de huren in verhouding met de draagkracht. Huurders moeten voldoende geld overhouden voor de eerste levensbehoeften en om mee te kunnen doen in het

sociale verkeer. De werkgroep maatwerk richtte zich op die groepen die in de problemen komen door een plotselinge verandering in inkomen. Onder bereikbaarheid wordt verstaan de mogelijkheid voor huurders om te kunnen kiezen waar zij willen wonen. Zowel een kwalitatief goede woning als een gewenste omgeving moeten voor sociale huurders mogelijk zijn. De werkgroep Huursombenadering richtte zich op het toekomstige systeem van huurverhogingen onder de nieuwe Woningwet. Inkomen en kwaliteit van de woning moeten de uiteindelijke huur bepalen. Ook moet er onderzoek gedaan worden naar de aanpak van scheefwonen. De werkgroep participatie onderzocht hoe de huurders beter betrokken konden worden bij het vaststellen van het beleid van Eigen Haard en de insteek van Alert daarin. De werkgroepen Participatie en Maatwerk hebben in 2015 hun werk afgerond. ●



## 6.2 Inzicht in financiën corporatie

**Z**onder specialistische kennis is het moeilijk om de financiële situatie van Eigen Haard te beoordelen. Dit maakt vervolgens ook lastig om te achterhalen of het financieel beleid aan de eisen van de huurders voldoet. Om meer inzicht te geven heeft Eigen Haard haar financieel beleid op een informatiebijeenkomst uiteengezet volgens het 'Driekamermodel'. In dit model wordt onderscheid gemaakt tussen een maatschappelijke kamer, een vastgoedkamer en een vermogenskamer. De 'kamers' staan voor activiteiten waar Eigen Haard haar vermogen mee realiseert en waar zij het aan besteedt. Zo is inzichtelijk gemaakt hoe en hoeveel van de investeringen van Eigen Haard uiteindelijk terecht komen in het maatschappelijk budget. Uit het maatschappelijk budget (de 'maatschappelijke kamer') worden zaken zoals huurkorting, leefbaarheidsprojecten en onderhoud betaald.

Naast de informatiebijeenkomst van Eigen Haard heeft een aantal bestuursleden van Alert de tweedaagse cursus 'Lezen jaarrekening en begroting corporatie' gevolgd van de Woonbond. In deze cursus is de bestuursleden basiskennis bijgebracht over o.a. de jaarrekening, balans, winst-, en verliesrekening en meerjarenprognose. Daarnaast zijn ook de zgn. benchmarks behandeld waarmee de financiële positie van de corporatie kan worden beoordeeld. Deze benchmarks komen bijvoorbeeld terug in de toezichtsbrief van het CFV. Als laatste is op een praktische manier ook gekeken naar de middelen die een corporatie ter beschikking heeft om haar financiële positie te verbeteren zonder terug te hoeven vallen op huurverhoging.

### 6.3 **Discussie over betaalbaarheid**

De betaalbaarheid van huren is een immer actueel onderwerp met veel aspecten waar Alert zich voortdurend mee bezig houdt. In december 2014 heeft een werkgroep van Alert een notitie over het onderwerp betaalbaarheid geschreven in samenwerking met het ASW. Eigen Haard is vervolgens uitgenodigd om hier samen verder over te discussiëren. In een eerste bijeenkomst in



februari zijn de eerste standpunten uitgewisseld. Vervolgens is er in meerdere keren overleg geweest waarbij geprobeerd is de standpunten van Alert en die van Eigen Haard op een lijn te krijgen.

Moet er bijvoorbeeld bij het bepalen van de huur gekeken worden naar slechts het inkomen of naar de totale woonlasten (bv een energierekening) oftewel de 'woonquote'? Wat moet de relatie zijn tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van de woning? Eigen Haard is verantwoordelijk voor betaalbare woningen in de sociale sector, maar ook voor huurders met een middeninkomen. Zijn er voor die laatste groep genoeg betaalbare woningen beschikbaar? Wanneer moet er maatwerk worden toegepast bij het bepalen van de hoogte van de huur? Over het algemeen komen de standpunten



redelijk overeen. Er is wel verschil van mening hoe de uitwerking in de praktijk tot stand moet komen. In mei zijn de resultaten van de discussie verwerkt in een presentatie die vervolgens in het overleg tussen Eigen Haard en Alert in juni 2015 is gepresenteerd. Het onderwerp is daarmee niet afgesloten. Zowel vanuit Alert als vanuit Eigen Haard bestaat de wens om rond dit onderwerp de discussie gaande te houden. Wat er tot nu toe verzameld is aan ideeën en standpunten wordt opgenomen in een 'groeidocument' over dit onderwerp. Zowel de originele notitie als de uiteindelijke presentatie zijn te vinden op de website van Alert. Kijk daarvoor onder het kopje 'Adviezen' bij 'Betaalbaarheid 2014-heden'.

#### **6.4 AdviesHuurverhoging2015-2016**

In 2015 heeft Alert een advies uitgebracht betreffende de huurverhoging. Het ging erom sommige geplande huurverhogingen te matigen. Onze voorstellen zijn slechts gedeeltelijk gehonoreerd. Voor een aantal inkomensgroepen pleitte Alert ervoor slechts een inflatievolgende huurverhoging toe te passen. Eigen Haard zag in deze gevallen meer in maatwerk per geval en het zoveel mogelijk passend toewijzen van woningen. In maart is er door een aantal medewerkers van Alert deelgenomen aan de demonstratie 'Stop de huurexplosie' op het Jonas Daniel Meijerplein in Amsterdam.

#### **6.5 Ondernemingsstrategie2016-2020**

Iedere vier jaar bepaalt Eigen Haard opnieuw haar koers. Dit wordt vastgelegd in een zogenaamde 'Ondernemingsstrategie'. Bij het vaststellen daarvan wordt uitgebreid gebruik gemaakt van de feedback van huurders, huurdersverenigingen en andere stakeholders. In het najaar van 2014 is begonnen met een woonbehoefteonderzoek. In mei 2015 werd vervolgens een enquête gehouden waarop bijna 4000 mensen hebben gereageerd. Het bleek dat voor huurders betaalbaarheid boven aan de agenda stond. Andere belangrijke aandachtspunten waren de kwaliteit van de woning en het uitbreiden van de woningvoorraad. Voor Alert heeft Eigen Haard in het najaar een presentatie gehouden waarin zij haar visie voor de komende jaren uiteen heeft gezet. De lokale huurdersverenigingen hebben vervolgens



hun feedback gegeven. In een discussie met o.a. de Raad van Bestuur zijn de standpunten van de huurdersorganisaties besproken.



Voor Alert is de betaalbaarheid belangrijk, naast het vergroten van het aanbod van beschikbare woningen. “Meer, maar sober”, is de slogan die de corporatie daaraan verbonden heeft en Alert kan zich daar (met kanttekeningen) vinden. Wat het scheefwonen betreft: er zijn ook mensen die duur scheefwonen: zij wonen in een te dure woning, maar een goedkoper alternatief is niet beschikbaar. Voor deze groep scheefwoners is te weinig aandacht.



## 6.6 Portefeuillestrategie 2016-2020

De portefeuillestrategie is de verdere concretisering van wat de corporatie zich in de ondernemingsstrategie heeft voorgenomen. Het is op het moment van dit schrijven nog onduidelijk of de huursom in 2016 wordt ingevoerd. Eigen Haard wil bij het vaststellen van de huurverhoging 2016 in ieder geval de maximale huursom benutten (inflatie + 1%) voor de huurverhoging. Dit omdat zij verwacht dat het huursomneutraal harmoniseren sterk op de inkomsten gaat drukken. De corporatie houdt vast aan de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zij wil ook vrije sector huurwoningen toe gaan wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. Er moet zoveel mogelijk passend worden toegewezen.

Voor nieuwbouw wil de corporatie zich richten op goedkopere, kleinere en sober uitgeruste woningen. Het aandeel vrije sector huur stijgt van 4 naar 10%. Er komt geen uitbreiding van het totale aantal woningen in bezit van Eigen Haard (55.000).

Alert is over het algemeen positief over de koers die Eigen Haard wil inslaan de komende jaren. Er is aandacht voor betaalbaar en passend wonen, in plaats van zich blind te staren op marktwerking. Alert vraagt zich wel af of de verschillende wensen en mogelijkheden op gemeentelijk niveau af te stemmen zijn op deze strategie, die toch vooral op concernniveau is opgesteld. Ook mist er een specifieke financiële uitwerking. Alert is van mening dat een maximale huursomstijging geen must is, maar een mogelijkheid. Minder mag, zeker met het oog op de betaalbaarheid. Een huurverlaging voor huurders die op dit moment te duur scheefwonen moet ook mogelijk zijn. Ook mag het inkomensafhankelijk verhogen van de huur niet onbeperkt door gaan. Wij stellen voor de huurverhoging te beperken tot 80% van de maximale huur volgens het WWS is bereikt. Toch, om de doorstroom te bevorderen lijkt het Alert beter huurders concrete alternatieven te bieden dan teveel op te gaan in inkomenspolitiek. Er moet gebouwd worden, ook om het passend toewijzen mogelijk te maken. Het nieuwe toewijzingsbeleid mag niet ten koste gaan van de slaagkans (de kans op een woning). Er moet bij het bouwen vooral rekening gehouden worden met de groeiende groep middeninkomens waar nu het aanbod voor tekort schiet. Ook zal moeten worden vastgesteld wat ‘goedkoper, kleiner en soberder’ nu concreet inhoudt. Dit zal per gemeente moeten worden vastgesteld en opgenomen in de prestatieafspraken.



## 6.7 Ongevraagd advies sloop en nieuwbouw en recht op terugkeer

Bij een project van Eigen Haard in de Kolenkitbuurt bleek dat huurders die gedwongen waren te verhuizen in het kader van sloop/nieuwbouw niet meer terug konden keren in hun woning. Tweederde van hen bleek financieel niet in staat de door de nieuwbouw/renovatie gestegen woonlasten op te kunnen brengen. Eigen Haard besloot vervolgens in de eerste fase van het project de huurprijs af te toppen. In de tweede en derde fase echter zou dit niet meer mogelijk zijn. Alert heeft zich tegen dit laatste verzet.

Op aangeven van HBO-Argus en Huurdersvereniging OuderAmstel heeft Alert in maart 2015 een ongevraagd advies uitgebracht waarin zij Eigen Haard oproept tot het betaalbaar herhuisvesten van alle huurders van sloop/nieuwbouw en renovatieprojecten. Ook zouden zij het recht op terugkeer moeten krijgen

tegen een betaalbare huur. Als laatste wijst Alert op de gebrekkige informatievoorziening. Door miscommunicatie kunnen emoties soms hoog oplopen.

Eigen Haard stelt in haar reactie dat nieuwe sociale huurwoningen altijd met verlies worden gebouwd. Om het verlies te beperken stelt zij de rekenhuur daarom altijd voor alle soorten nieuwbouw/renovatie op €710,68 vast. Dat kan dus betekenen dat voor sommige woningen de woonlasten stijgen. Van een recht op terugkeer is volgens Eigen Haard geen sprake.

Wel wordt er per project een sociaal plan opgesteld waarbij gekeken wordt naar de mogelijkheden voor huurders om terug te keren in hun woning. Dit zal niet altijd mogelijk zijn. Huurders kunnen met vragen terecht bij een bewonersondersteuner van bijvoorbeeld de Woonbond of het Wijksteunpunt Wonen. Daarnaast organiseert Eigen Haard spreekuren.



## 6.8 Zwartboek

Lokale huurdersverenigingen bespreken in hun lokale overleg met Eigen Haard problemen die in hun werkgebied spelen. Via de vertegenwoordigers bij Alert stellen lokale huurdersverenigingen die zaken aan de orde die structureel lijken te zijn. D.w.z. problemen met de werkwijze van Eigen Haard die in meer gemeenten spelen. Deze worden verzameld in een zogenoemd Zwartboek.

In 2015 zijn door Ouder Amstel problemen bij de afrekeningen van stook- en servicekosten aangekaart. Vergelijkbare problemen speelden in Amstelveen en Uithoorn. Dit is als structureel probleem door Alert aangekaart bij Eigen Haard. Begin 2016 is dit besproken en zijn door Eigen Haard de werkprocedure en de samenwerking tussen afdelingen intern aangepast.



Redactie jaarverslag: Dhiraj Baldew & Hennie van Rijn

Vormgeving: Hans de Haan  
coquard@gmail.com

Correspondentieadres : **Huurdersfederatie Alert**  
A. van der Horststraat 2, 1065 GX Amsterdam  
Telefoon (020) 408 39 84  
info@huurdersfederatie-alert.nl  
www.huurdersfederatie-alert.nl

Hoewel de in dit jaarverslag vermelde gegevens zijn ontleend aan betrouwbare bronnen, wordt aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden door ons niet aanvaard. Overname van teksten - geheel of gedeeltelijk - is toegestaan met bronvermelding.



H u u r d e r s f e d e r a t i e

**Alert**