



# INHOUDSOPGAVE

Inleiding.....	3
Adviezen en Zienswijzen	
Beleidsinformatieboom .....	4
Middensegment .....	5
Friendscontracten.....	6
SAVE en verduurzaming.....	7
Fusie Stadsherstel.....	8
Huurharmonisatiebeleid .....	9
Huurverhoging 2017-2018.....	10
Ouderenwoningen.....	11-12
Participatie:	
Overeenkomst Alert met Eigen Haard .....	13
Basis Sociaal Plan.....	14
Bestuurswisselingen & Bijeenkomsten.....	15
Foto's Stakeholdersbijeenkomst.....	16
Organisatiestructuur.....	17-18
Budgetverantwoording.....	18
Financieel Overzicht .....	19



Ondertekening Samenwerking Overeenkomst door directeur Wonen, Elke Heidrich, en voorzitter Alert, Hennie van Rijn

# INLEIDING

***Een Jaarverslag is een goede aanleiding om terug en vooruit te kijken. Het blijkt dat een aantal activiteiten steeds terugkomt en dat Alert ook voortdurend bezig is om haar werkwijze te verbeteren.***

Ieder jaar geeft Alert haar adviezen en zienswijzen over diverse onderwerpen van Eigen Haard. Om hun standpunten voor deze zaken te bepalen verzamelen de bestuursleden van Alert bij hun achterban in de lokale huurdersverenigingen reacties en meningen. Aan de andere kant beoordelen we op basis van de ervaringen van de lokale huurdersverenigingen of er plaatselijke onderwerpen zijn die voor alle huurders van Eigen Haard van belang zijn. Zo is er een samenwerking tussen Alert, lokale huurders verenigingen, bewonerscommissies en individuele huurders.

Het is echter niet altijd gemakkelijk om voldoende meningen van huurders van Eigen Haard te krijgen. Wat vinden zij van een bepaald onderwerp? Wat is belangrijk? In 2018 zullen we verder gaan met het uitproberen van nieuwe manieren om huurders van Eigen Haard te betrekken bij ons werk. Dit gebeurt in samenwerking met Eigen Haard, die

ook belang heeft bij een goed participatie van haar huurders.

Een voorbeeld van een onderwerp dat lokaal speelde maar belangrijk bleek voor alle huurders is de communicatie van Eigen Haard naar haar huurders. Er zijn klachten over niet, te laat en onduidelijk communiceren. Door Alert is dit als speerpunt aan de orde gesteld. Binnen Eigen Haard wordt dit nu aangepakt, bestuursleden van Alert zijn daarbij betrokken. Een ander onderwerp is Renovatie. Dit pakken we op in themabijeenkomsten met de bestuursleden van de lokale huurders verenigingen. Leerzaam en goed om elkaar te leren kennen. Daar zijn we mee gestart in 2017 en dat loopt door in 2018.

## **Wat is er terecht gekomen van onze Voornemens 2017**

- *Verwoorden van onze visie op verschillende onderwerpen m.b.t. huurderbelangen.* Er is een overzicht gemaakt van alle vastgelegde standpunten in de Beleidsinformatieboom.
- *Inzicht krijgen in de financiële gegevens van Eigen Haard*

Een werkgroep heeft zich daar met een externe adviseur in verdiept. Conclusie: de financiële situatie van Eigen Haard is goed. Controles worden door verschillende externe partijen uitgevoerd en daaruit blijkt dat Eigen Haard aan de gestelde eisen voldoet.

- *Interne organisatie en werkwijze Alert*
- Een aantal afspraken en procedures is aangescherpt en wensen van bestuursleden zijn geïnventariseerd. Gewerkt wordt nu aan een structuur waarbij bestuursleden bepaalde onderwerpen als aandachtgebied nemen. Zodat iedereen niet meer alles hoeft te weten.

## **Voornemens 2018**

Kortweg: doorgaan met waar we altijd mee bezig zijn:

### ***Het behartigen van de belangen van huurders van Eigen Haard.***

Over wat we doen leggen we verantwoording af op onze website. Daar staan o.a. de maandberichten, verslagen overleg Eigen Haard en de uitgebrachte adviezen en zienswijzen.

Website Alert: <http://www.huurdersfederatie-alert.nl/>

# BELEIDSINFORMATIEBOOM

**Huurbeleid is complex. Er zijn vele partijen en belangen betrokken bij dit onderwerp. Huurders willen een rechtvaardige huur. Corporaties moeten denken over hun voortbestaan. Gemeenten hebben hun eigen visie op het woonbeleid, die vaak ook met de politieke wind verandert. Tussen al deze partijen moet een midden gevonden worden op een groot aantal onderwerpen. Hoe hoog wordt de huurverhoging in het komende jaar? Waar gaat de corporatie in investeren in de toekomst? Hoe staat het met de verhouding in het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van de vrije sector? Waar liggen de knelpunten? Over al deze zaken wordt gesproken en onderhandeld. Uiteindelijk worden er ook afspraken gemaakt.**

Het overzicht houden op die afspraken die er tussen de partijen zijn gemaakt is een hele opgave. Het huurbeleid is daarnaast ook constant in beweging: politieke voorkeuren kunnen omslaan, demografische veranderingen kunnen nieuwe vragen opwerpen. De stand van de economie heeft ook een direct effect op bijvoorbeeld de vraag naar sociale huurwoningen of juist vrije sector woningen. Het verschilt ook per onderwerp. De laatste afspraken over het Monumentenbeleid stammen uit 2013 en zijn vrijwel onveranderd. De huurverhoging echter is iets dat ieder jaar terugkomt.

Al langere tijd was er binnen Alert behoefte aan een manier om hierop vat te krijgen. In alle drukte mocht ook niet uit het oog worden verloren waar Alert voor staat: de belangen van de

huurder. Er was een behoefte aan een document waarin snel terug kon worden gevonden wat het standpunt van Alert op een bepaald onderwerp was, niet alleen over praktische zaken zoals huurverhoging en investeringen maar ook de visie van Alert op het grotere geheel van het huurbeleid.

Binnen Alert was het vooral voormalig AB lid Janneke Verheul die de kar trok. Met haar begon het opzetten van de ‘Kapstok’. Deze Kapstok was een voorloper van wat uiteindelijk de Beleidsinformatieboom is gaan heten. In de Beleidsinformatieboom zijn 11 deelonderwerpen onderscheiden. Voor ieder onderwerp is uit alle documentatie gefilterd wat de stand van zaken op dit moment is. Het is een levend document dat constant zal worden bijgewerkt. Herman Leisink en Hennie van Rijn hebben het werk van Janneke voortgezet in het bepalen van de verschillende onderwerpen en invalshoeken. Secretaris Dhiraj Baldew is vervolgens aan de slag gegaan met het uitschrijven van de Beleidsinformatieboom.

De onderwerpen zijn:

- Huurbeleid,
- Toewijzing/spreiding verhuurklassen,
- Liberalisatie en verkoop,
- Totale woningvoorraad,
- Maatregelen doorstroming,
- Investerings in renovatie / nieuwbouw / kwaliteit
- Duurzaam / energie / milieu



**Initiatiefnemer Janneke Verheul**

- Concrete maatregelen voor specifieke doelgroepen: jong / oud, leefbaarheid, zelfbeheer, Servicekosten
- Voor ieder onderwerp zijn de laatste afspraken vastgelegd. De Beleidsinformatieboom zal ook in een interactieve versie op de website van Alert te vinden zijn. Daarmee is het eerste gedeelte klaar. Nu wordt gewerkt aan het gedeelte waarin de uitvoering van het beleid aan de orde komt: de Samenwerkingsafspraken en het Basis Sociaal Plan bijvoorbeeld. Daarna komt als laatste hoofdstuk de visie van Alert aan de orde.

# MIDDENSEGMENT

***Eigen Haard wil het sociale huuraanbod en het middensegment beter op elkaar laten aansluiten. De slechte doorstroom van sociale huur naar hogere woningklassen is een groot knelpunt. Veel huurders zitten vast in een te goedkope sociale huurwoning gezien hun inkomen. Vaak zitten zij tussen wal en schip: het zijn diegenen die eigenlijk net teveel verdienen voor de sociale huursector maar voor wie een koopwoning of een huurwoning in de privésector toch weer teveel van het goede is.***

Voor deze huurders wil Eigen Haard de toegang tot een huurwoning in het middensegment vergemakkelijken. Het gaat om huishoudens met een inkomen tussen de € 36.165 en € 55.500. De huren in het middensegment liggen tussen de € 710,68 (huurtoeslaggrens) en € 1000. Gezinnen die tot dan toe moeite hadden om door te stromen vanuit de sociale huur krijgen een tegemoetkoming in de huurprijs als zij willen overstappen naar het middensegment. Ook krijgen zij als doorstromers voorrang op nieuwe instromers in het middensegment. Voor deze beleidswijziging heeft Ei-

gen Haard een adviesaanvraag gedaan bij Alert.

Huurdersfederatie Alert onderschrijft het belang van een goede doorstroming en heeft uiteindelijk een positief advies gegeven op dit onderwerp. De adviesaanvraag riep in eerste instantie wel vragen op bij de lokale huurdersorganisaties. Vooral betaalbaarheid is een belangrijk onderwerp voor Alert. Hoe denkt Eigen Haard te kunnen garanderen dat huurders toch niet financieel in de knel komen in hun nieuwe woning met hogere huur? Eigen Haard stelt de uitgangspunten van het Nibud te hanteren bij het bepalen van de huurprijzen. Ook wil zij waar mogelijk huurkorting geven in specifieke gevallen of overgaan op een tijdelijk flexcontract (waarbij de huur voor een periode verlaagd wordt).

Als vertegenwoordiger van de huurders van Eigen Haard is Alert te spreken over de aandacht die de woningstichting wil geven aan de doorstroom vanuit de sociale sector. Er moeten meer sociale huurwoningen vrij komen voor de doelgroep waarvoor zij bestemd zijn. Wel is het zaak om

de effecten goed te monitoren. Wij hebben gevraagd en toegezegd gekregen dat Eigen Haard in 2018 met een eerste rapportage komt over de effecten van dit nieuwe beleid rond het middensegment. We zijn benieuwd of er daadwerkelijk een toename in de doorstroom is te zien. Ook moeten we in de gaten houden hoe het vaststellen van de uiteindelijke huurprijs voor een doorstromer in de praktijk uitpakt. Als de praktijk uitwijst dat mensen toch in de knel komen moet er ruimte zijn voor aanpassingen.

Het blijft een lastig onderwerp om de juiste woning bij het juiste inkomensniveau te krijgen. Er zijn zoveel variabelen die meespelen bij wat betaalbaar is voor een huishouden. Eenverdieners, tweeverdieners, mensen met of juist zonder kinderen, het heeft allemaal effect op het beschikbare inkomen. Het Nibud hanteert zeer specifieke categorieën en Eigen Haard zegt dat zij bij het bepalen van de huur met 16 verschillende typen huishoudsamenstellingen werkt. In 2018 zal Alert samen met Eigen Haard naar het onderwerp betaalbaarheid gaan kijken om te komen tot een model.

# FRIENDSCONTRACTEN

**Het groeiend aantal eenpersoonshuishoudens stelt nieuwe vragen aan het woningaanbod. Veel van de huidige woningen zijn gericht op twee- of meerpersoonshuishoudens. Oftewel jonge stellen of gezinnen met kinderen. Nu steeds meer mensen langer alleen blijven is er een groeiende behoefte aan geschikte woningen voor deze groep. Een eengezinswoning is vaak te groot en/of te duur, maar een kamer blijven huren is een stadium dat je op een gegeven moment ook voorbij bent.**

In de nieuwbouw wordt al meer rekening mee gehouden met het eenpersoonshuishouden maar in de regio Amsterdam is nieuwbouw niet altijd een optie. Daar zal met het bestaande woningaanbod creatief moeten worden omgegaan om aan deze nieuwe vragen te voldoen. De alleenstaanden die vastlopen in hun zoektocht naar een geschikte woning zijn diegenen die net aan hun eerste baan beginnen. Zij zijn starters op de woningmarkt. Hun inkomen is te hoog voor de sociale sector maar nog te laag voor de vrije sector of een koopwoning.

Het 'Friendscontract' is een van de oplossingen voor dit pro-

bleem die de laatste jaren in opkomst is. De inspiratie is de gelijknamige televisieserie 'Friends' waar het leven wordt gevolgd van enkele jongvolwassenen die samen een woning delen. Huurders met een Friendscontract delen samen in de kosten van de huur van een woning. Op deze manier kunnen er toch meerdere mensen een gezinswoning betrekken zonder daadwerkelijk een 'gezin' te zijn.

In 2016 is Eigen Haard een pilot Friendscontracten gestart waarin 100 Friendswoningen werden verhuurd. Het bleek dat vooral in Amsterdam er interesse. Het aanbod paste niet altijd, bijvoorbeeld als niet alle kamers even groot waren. Ook bleek dat jonge stellen zich toch probeerden aan te melden. Reden voor eigen Haard om de Friendscontracten naar uitsluitend 3 personen uit te gaan geven. Uit alles is gebleken dat er, vooral in Amsterdam, veel animo was voor het Friendscontract. Het verloop onder de huurders bleek wel groter dan verwacht: er kwam regelmatig een nieuwe Friend die een oude verving. Verwachte overlast bleek minimaal en betaalbaarheid bleek niet echt een probleem.

De aandacht voor middensector woningen is welkom vol-

gens Alert. Veel huurders met een te hoog inkomen zitten vast in een sociale woning omdat er geen woningen in de vrije sector beschikbaar zijn, dan wel de sprong in huur te groot is. Deze groep valt tussen wal en schip. Voor hen is de sector middeninkomens bedoeld. Het beleid is erop gericht steeds meer 'dure scheefwoners' vanuit de sociale sector naar de middensector over te brengen. Het Friendscontract is daar een voorbeeld van.

Toch waren er kritische vragen te stellen bij dit project. Vooral HBO Argus, dat zich richt op Amsterdam, zag mogelijke problemen ontstaan. De Friends zouden een mogelijke concurrent kunnen worden voor de gewone doorstromers vanuit de sociale sector. De vierkamerwoningen binnen de Ring van Amsterdam waar de Friends terecht zullen komen zijn zeer gewild bij alle huurders. Ook blijkt uit de pilot dat het verloop groot is: dat betekent dus weinig binding met de wijk. Ook blijkt het zo te zijn dat de inschrijfduur van iemand met een Friendscontract niet vervalft. Een verkorting van de wachtlijst voor sociale woningen is er dus niet.

## FRIENDSCONTRACTEN VERVOLG

# SAVE EN VERDUURZAMING

Uiteindelijk is er, de kritiek van Alert meegenomen, voor gekozen van de Friendscontracten geen standaard beleid te maken. Een woning komt nu pas in aanmerking voor een Friendscontract als alle mogelijkheden om aan een gewone doorstroomer te verhuren zijn uitgeput. Alle tot dan toe bestaande Friendswoningen zijn omgezet naar midden-sector huurwoningen. In gebieden waar weinig sociale huurwoningen zijn zal een woning die niet aan een doorstroomer kan worden verhuurd alsnog voor een Friendscontract worden aangeboden. Het gaat enkel om 4-kamer woningen. Voor alle Friends geldt een maximale inkomenseis van € 29000. Studenten zijn uitgesloten en de minimale contractduur is een jaar.

***In 2017 is Eigen Haard begonnen met het Project Save (Samen Verduurzamen). De bedoeling is de uitstoot van broeikasgassen door woningen van Eigen Haard sterk terug te dringen. Om dat te bereiken ondergaan bijna 10000 woningen van Eigen Haard de komende jaren een grondige verduurzamingsbehandeling. Dat houdt onder andere in verbeterde isolatie en ventilatie en stroomopwekking via zonnepanelen. Ook worden tegelijkertijd andere nodige onderhoudswerkzaamheden aan de woningen getroffen als die nodig blijken te zijn.***

Als de werkzaamheden eenmaal gereed zijn moet dit voor de huurder een besparing opleveren in de kosten. De verduurzaming wordt deels verrekend met de huur, maar omdat de stookkosten hierdoor ook omlaag gaan houdt is de huurder netto goedkoper uit. Op dit moment lopen er al een aantal projecten in Amstelveen, Aalsmeer-Kudelstaart en Amsterdam. Huurdersfederatie Alert is in april 2017 voorgelicht over het project. De verschillende aangesloten huurderverenigingen hebben vervolgens hun achterban op de hoogte gesteld.

De verduurzaming wordt per wijk, straat of complex opgezet in samenwerking met de desbetreffende bewonerscommissie. Er komt een hoop bij kijken. De bewoners moeten allereerst instemmen met

de plannen. Als niet minstens 70% positief is gaat het niet door. Zijn de bewoners het eens dan wordt gestart met de werkzaamheden. Die zijn best ingrijpend en bewoners moeten vaak aanwezig zijn als de aannemers aan het werk gaan. Er ging in het begin nog wel eens wat mis in de communicatie tussen corporatie, aannemers en bewoners. Deadlines verschoven, werk was niet af of slecht afgewerkt en er was soms onduidelijkheid waar de bewoners terecht konden met vragen. In een geval kwamen bewoners in de kou te zitten omdat de aannemer zonder overleg de verwarming had uitgeschakeld. Alert heeft daarop een rol gespeeld in het maken van afspraken tussen de verschillende betrokken partijen.

Zo moet er nu een duidelijk aanspreekpunt zijn bij Eigen Haard waar de bewoners terecht kunnen met vragen. Over verschuivingen in deadlines moeten zij tijdig worden geïnformeerd. Als er conflicten ontstaan wordt er per complex bepaald wie het aanspreekpunt is. Als daar geen overeenstemming over is neemt de lokale huurdersvereniging die rol over. Er is een processchema online opgezet dat altijd up-to-date is en door de betrokkenen kan worden gevolgd. Alert is ook een werkgroep gestart om vorm te geven aan een draaiboek voor projecten die ingrijpend zijn voor de zittende bewoners. Daar moeten een aantal basisafspraken komen te staan die in de toekomst als leidraad kunnen dienen.

De in alle panden (zowel gerestaureerd als niet-gerestaureerd) van SSHA ondergebrachte wooneenheden naar huurprijzen, zijn per 31 december 2015 en 2014 als volgt in te delen:

## FUSIE STADSHERSTEL

**Stadsherstel N.V. moest zich in 2013 vanwege nieuwe regelgeving voor woningcorporaties opsplitsen in een naamloze vennootschap (n.v) en een woningstichting. Deze laatste werd de Stichting Stadsherstel, een kleine woningcorporatie met vooral sociale huurwoningen in haar bezit. De Stichting Stadsherstel kreeg in de jaren daarna door haar kleine omvang echter steeds meer moeite het beheer en onderhoud van haar panden efficiënt uit te voeren. Ze voldeed uiteindelijk niet meer aan de eisen die het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties tegenwoordig stellen. In 2017 is daarom uiteindelijk besloten de Stichting te fuseren met Eigen Haard.**

Stadsherstel is vooral bekend voor haar bezit en restauratie van monumenten. Dat is de missie van Stadsherstel NV. De afgesplitste Stichting richtte zich vooral op de sociale verhuur. Al het bezit van de Stichting is overgaan naar Eigen Haard. Met de fusie heeft Eigen Haard meer woningen in het centrum van Amsterdam gekregen. Het is vooral een fusie op papier geweest. Er zijn geen personele veranderingen geweest bij zowel de Stichting als bij Eigen Haard. Bijna 70% van het bezit van de Stichting bestaat uit monumentale panden. Eigen Haard zag door de fusie kansen woningen in het

centrum van Amsterdam te behouden voor sociale huur en het middensegment. Het gaat om 349 woningen en bedrijfspanden.

Als huurdersfederatie is Alert betrokken geweest bij de fusie omdat haar is gevraagd een zienswijze

te geven op de fusie. Na het stellen van een aantal kritische vragen heeft Alert uiteindelijk een positieve zienswijze afgegeven. Belangrijk vonden wij bijvoorbeeld dat de huurders een goede vertegenwoordiger zouden krijgen. Dat blijkt het geval te zijn: de panden staan in Amsterdam en als 'Eigen Haard-huurders' kunnen zij daarom nu bij HBO Argus terecht.

Ook wilden we graag een specifiek beeld hebben van de panden. Om welke huurklassen gaat het? We ontvingen daarop een overzicht uit 2015.

Zichtbaar is dat in 2015 de sociale huur 83% van het bezit uitmaakte. Ook al hebben we niet het allerlaatste overzicht gehad, veel verschuivingen verwachtten we daar niet in. Het

is een mooi percentage sociale huurwoningen dat naar het zeggen van Eigen Haard zo behouden zou blijven.

Daarnaast hebben we gecontroleerd of de huurders voldoende betrokken zijn geweest bij de fusie. Dat blijkt het geval te zijn geweest en de huurders waren grotendeels positief. We zijn ook nagegaan hoe de verdeling daeb/niet-daeb zou uitpakken. Het blijkt dat vooral de daeb woningen (dus o.a sociale huurwoningen) zijn overgegaan naar Eigen Haard. Voor realisering van de fusie is een Plan van Aanpak aan Alert voorgelegd dat volgens Alert voldoende is uitgewerkt. We hebben daarom besloten akkoord te gaan.

ZELFSTANDIGE HUURWONINGEN				
Hoogte huur	Aantallen		Percentages	
	2015	2014	2015	2014
tot € 403,06 resp. € 389,05 goedkoop	74	80	25	28
Van € 403,06 tot € 618,24 resp. van € 389,05 tot € 596,75 betaalbaar	121	121	41	43
Van € 618,24 tot € 710,68 resp. van € 596,75 tot € 699,48 duur tot huurtoeslaggrens	22	35	8	12
Vanaf € 710,68 resp. € 699,48 duur boven huurtoeslaggrens	75	49	26	17
<b>totaal</b>	<b>292</b>	<b>285</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

ONZELFSTANDIG OVERIGE WOONEENHEDEN	
	aantal
eenheden in bijzondere woonvormen:	0
onzelfstandige eenheden in studentenflats:	0
onzelfstandige eenheden in flats voor verplegend personeel:	0
onzelfstandige HAT (Van Dam) eenheden:	0
kamergewijze verhuur:	0
woonwagendplaatsen:	0
woonwagens:	0
woonschepen met ligplaatsen:	0
<b>totaal</b>	<b>0</b>



# HUURHARMONISATIEBELEID

## **Huursom**

***Sinds 2017 moet EH voldoen aan de eisen van de maximale huursomstijging. Dat betekent dat het totaalbedrag dat zij in een jaar ontvangt aan huren maar een bepaald percentage mag stijgen. Voor 2017 was dit 1,3%. Binnen dit percentage was Eigen Haard verplicht al haar huurverhogingen voor dat jaar te verwerken. Het totaal van zowel huurverhogingen bij mutatie als de jaarlijkse huurverhoging moest allemaal binnen dit percentage vallen.***

## **Een scheve prijs-kwaliteitsverhouding**

In 2016 is EH al begonnen rekening te gaan houden met de maximale huursom, ook al was dat nog niet verplicht. Zij deed dat door uit te gaan van het huidige huur = streefhuur. Dat betekende dat bij mutatie de huur niet werd verhoogd. Een nieuwe huurder betaalde dezelfde prijs als de voormalige bewoner. Dit had tot gevolg dat er grote verschillen ontstonden tussen huurders van vrijwel hetzelfde type woningen, afhankelijk van hoe vaak de woning opnieuw verhuurd werd. Woningen waar de vertrekkende bewoner al heel lang heeft gewoond hebben vaak een veel lagere huur t.o.v. de woningswaarderingpunten. Het gevolg was dat sommige woningen slechts voor 60% van het maximum werden verhuurd, terwijl verder op in de straat hetzelfde type woning tegen de 100% van het maximum uitkwam.

## **Huurharmonisatie**

De grote verschillen in huren voor dezelfde woningen waren zowel voor Alert als EH ongewenst. Voor 2017 heeft EH daarom een voorstel gedaan:

- De streefhuur voor alle woningen wordt 72% van de

maximale huur. Dat betekende dat als de huur lager was dan dat deze omhoog ging. Het betekende echter ook dat in het geval iemand erboven zat, deze huurder een huurverlaging zou krijgen.

Eerder in 2016 had Alert al een aantal afspraken gemaakt met EH in de Portefeuillestrategie:

- De jaarlijkse huurharmonisering blijft huursom neutraal
- Het aanbod in de lagere huurklassen blijft gelijk of neemt iets toe
- De uiteindelijke verdeling van het bezit (de wensportefeuille) blijft gelijk.

Met de afspraken van de Portefeuillestrategie in de hand heeft Alert ingestemd met het voorstel voor harmonisatie. We hebben de toezegging gekregen dat er een jaarlijks overzicht beschikbaar wordt gesteld waarin te zien is hoe de woningen over de verschillende huurklassen verdeeld zijn. Het doel van de harmonisatie is volgens Eigen Haard het in balans brengen van haar bezit. Wij willen graag kunnen volgen of dat ook werkelijk gebeurt met deze maatregelen.

# HUURVERHOGING 2017-2018

***In 2017 moet Eigen Haard rekening gaan houden met de huursom: het totaalbedrag dat Eigen Haard in dat jaar aan huurgelden ontvangt van al haar verhuurde bezit. Wettelijk is geregeld dat dit bedrag maximaal 1,3% mag stijgen dat jaar. Eigen Haard geeft aan maximale huursomstijging te willen gaan benutten. Hoe alle verhogingen verdeeld worden over de sociale huurwoningen en de vrije sector huur was een belangrijk onderwerp van gesprek voor Alert. Belangrijk was dat de financiële draagkracht van de huurders hierbij werd meegewogen.***

Er zijn nog teveel sociale huurwoningen met een scheve prijs/kwaliteitsverhouding. Eigen Haard wil hier gaan ‘harmoniseren’: woningen met een te lage huur krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die dichterbij het maximum zitten. Alert was het eens met het idee van harmoniseren maar wilde graag zien dat er naast het inkomen ook rekening wordt gehouden met het bedrag dat er nu al wordt betaald aan huur. Voor sommigen loopt dat al rond de €600. Deze groep zou bijvoorbeeld minder huurverhoging kunnen krijgen. Hierover zal verder worden onderhandeld met Eigen Haard.

De huur voor mensen met een inkomen tot €40.349 wil Eigen Haard in 2017 aftoppen tot maximaal €712 voor diegenen die door de nieuwe huurverhoging daarboven uit zouden stijgen. Dat is een fractie boven de grens van €710,68 waarover de huurder nog huurtoeslag kan ontvangen. Het argument van de woningstichting is dat zij door een woning net boven de huurtoeslaggrens te verhuren zij dan over deze woning geen verhuurdersheffing hoeft te betalen. Voor huurders in deze categorie die te maken krijgen met plotse inkomensdalingen is er maatwerk beschikbaar dat in samenwerking met Alert is opgezet. Alert is met beide punten akkoord gegaan. In het komende jaar zal wel worden gekeken of het maatwerk nog verder verbeterd kan worden.

Het blijkt dat sommige huurders in het lage middensegment toch in de problemen blijken te komen qua betaalbaarheid. Het gaat om huurders die door de inkomensafhankelijke huurverhoging boven de €710,68 zijn uitgekomen. Dat is de huurtoeslaggrens en deze huurders komen daardoor niet meer in aanmerking voor huurtoeslag. Ook mogen zij een huurverhoging krijgen van maximaal 4,3%. Dat is in sommige gevallen toch teveel. De huur komt soms al uit boven de

€850. Alert heeft geadviseerd in deze gevallen de huur af te toppen tot €850 en Eigen Haard is daarin meegegaan. De woningstichting stelde wel dat huurders zelf moesten gaan aangeven of zij in de problemen zaten en zij dan op individuele basis hiervoor in aanmerking zouden kunnen komen. Alert heeft er vervolgens op aangedrongen dat dit ieder geval in de huuraanzegging zou worden vermeld. Dat bleek niet meer mogelijk te zijn. Eigen Haard heeft vervolgens toegezegd de huurders een aparte brief te sturen hierover.

Een ander punt van discussie was het krijgen van een huurverhoging in het eerste jaar. In veel gevallen betekent verhuizen dat ook dat men meer gaat betalen in huur. De jaarlijkse huurverhoging is ieder jaar in juli en als die momenten elkaar te snel opvolgen is dat een flinke stap omhoog in huur. Op dit moment is het zo geregeld dat iemand die na 15 maart verhuist dat jaar nog geen huurverhoging hoeft te betalen. De discussie is of deze datum vervroegd kan worden naar 1 januari.

# OUDERENWONINGEN

**Alert heeft in 2017 onderzocht wat te doen met het onderwerp ouderenhuisvesting. Daaruit is gebleken dat de lokale huurdersverenigingen eigenlijk veel beter geschikt zijn om hier vorm aan te geven vanuit het standpunt van de huurders. De beperkte sturing vanuit Den Haag en de grote variatie in wensen en mogelijkheden maakt het moeilijk voor Alert om een vaste lijn te trekken in het beleid.**

Vanuit de Rijksoverheid zijn er twee kaders die van toepassing zijn. Als eerste maakt de Huisvestingswet het mogelijk bijzondere groepen voorrang te geven bij het toewijzen van woningen. Denk bijvoorbeeld aan jongeren, statushouders en dus ook ouderen. Daarnaast is wettelijk vastgelegd dat er via de WMO vergoedingen mogelijk zijn voor aanpassingen aan de woning zoals bijvoorbeeld een lift. Voor al het overige zijn gemeenten en corporaties vrij om zelf vorm te geven aan ouderenhuisvesting.

Er zijn grote verschillen zijn per gemeente. Niet iedere gemeente heeft bijvoorbeeld het zelfde aantal ouderen, dus dat bepaalt ook hoeveel vraag er is naar woningen gericht

op ouderen. Ook speelt de politiek mee: omdat er vanuit Den Haag weinig is vastgelegd geeft dat de lokale politiek de ruimte om juist meer of minder aandacht te geven aan voorzieningen voor ouderen. Niet iedere partij denkt daar hetzelfde over. Ook corporaties verschillen zeer in hun aanpak en aandacht voor ouderenhuisvesting. Op individueel niveau zijn er ook grote verschillen: niet iedere oudere is hetzelfde. Sommige mensen willen zolang mogelijk zelfstandig blijven zonder hulp. Anderen willen dat juist niet en zijn hard op zoek naar een woning met voorzieningen. Het komt erop neer dat het uiteindelijk maatwerk is op individueel niveau.

Het wettelijk scheiden van wonen en zorg en het verdwijnen van bejaardentehuizen heeft het er allemaal niet makkelijker op gemaakt. Ouderen maken aanspraak op dezelfde bestaande woningvoorraad als alle andere doelgroepen. Wat vaak gebeurt is dat ouderen vast komen te zitten in een te grote woning (een gezinswoning waarbij de kinderen al lang de deur uit zijn) omdat er geen vervangende kleinere woning is. Corporaties bestemmen nu wel vaker complexen voor ouderen, maar niet iedereen

wil daarin wonen. Soms zijn mensen gewoon gehecht aan hun buurt en blijven ze daarom in een huis zitten dat te eigenlijk groot en te duur is. Het programma Van Groot naar Beter (zorgt voor vervangende kleinere woning) is niet altijd in staat een oplossing te bieden vanwege de verschillende individuele wensen van huurders. Die wensen zijn misschien niet altijd even rationeel, maar daarom niet minder relevant

Het komt uiteindelijk dus neer op lokaal beleid. Vanuit Alert willen we wel een aantal aanbevelingen doen. Een belangrijk moment om in de gaten te houden zijn de jaarlijkse Prestatieafspraken. Daarin kunnen huurdersverenigingen zaken laten opnemen zoals bijvoorbeeld de implementatie van 'Van Groot naar Beter' in de gemeente. Iets waar huurdersverenigingen ook op kunnen letten is ook bijvoorbeeld de beschikbaarheid van voldoende wooncoaches in de wijk: die hebben een scherp oog voor ontwikkelingen en tekortkomingen. Het blijkt dat ouderen vaak in de eigen buurt willen verhuizen. Is daar voldoende mogelijkheid voor?

vervolg op pagina 12

## OUDERENWONINGEN VERVOLG

## OVEREENKOMST ALERT MET EIGEN HAARD

Wat betreft voorzieningen in de woning is het moeilijk een standaard op te stellen. Wel zou bij nieuwbouw kunnen worden gedacht aan ‘levensloopbestendigheid’ van woningen. Dat slaat op de eenvoud waarmee een woning kan worden aangepast naar behoefte: als er bij het ontwerp al wordt ingecalculeerd dat de woning ooit drempelloos gemaakt moet worden of dat er een lift in moet komen maakt dat een uiteindelijke aanpassing eenvoudiger. Daarnaast zijn zaken zoals algemene toegankelijkheid van een complex en goede beveiliging zaken die ouderen ook aangaan. Dit zijn allemaal zaken die bij de Prestatieafspraken aan de orde kunnen komen. Op de website van Alert kunt u de volledige Notitie Ouderen vinden onder het hoofdstuk Adviezen van 2017.



*Ondertekening Samenwerking Overeenkomst door directeur Wonen, Elke Heidrich, en voorzitter Alert, Hennie van Rijn*

Vorig jaar hebben Alert en Eigen Haard een geheel herziene en gemoderniseerde Samenwerkingsovereenkomst getekend. In de overeenkomst staan afspraken over de samenwerking van Eigen Haard met de huurdersfederatie, de lokale huurdersverenigingen en de bewonerscommissies. Een werkgroep heeft het document doorgenomen en meer

zaken en verantwoordelijkheden concreet vastgelegd. Ook zijn delen aan de veranderde wetgeving afspraken tussen Alert en EH aangepast. De tekst is grondig door de bestuursleden van Alert doorgenomen en gemoderniseerd. In de nieuwe tekst is de aandacht meer op de huurder en huurdersorganisaties gericht.

# BASIS SOCIAAL PLAN

***In 2017 is het werk begonnen aan een nieuw Basis Sociaal Plan. De laatste versie stamde uit 2013 en het plan was aan een grondige herziening toe. Het Basis Sociaal Plan is een basisdocument voor een projectplan bij renovaties, groot onderhoud, sloop, herstructurering en andere transformatieprocessen. Bij dit soort projecten krijgen huurders altijd een projectplan. Een onderdeel daarvan is het sociaal plan waarin afspraken en garanties staan opgenomen van Eigen Haard richting de huurder. Het Basis Sociaal Plan dient daarvoor als opzet. Deze basis kan vervolgens aan de specifieke situatie met maatwerk worden aangepast.***

In het nieuwe Basis Sociaal Plan is rekening gehouden met de tussentijds veranderde wetgeving en nieuwe afspraken op verschillende beleidsniveaus die er in de tussentijd zijn gemaakt. In het sociaal plan staan voor huurders belangrijke zaken opgenomen. De woningcorporatie verplicht zich hierin de bewoners goed en tijdig te informeren over het verloop van het project. Ook zijn zaken zoals bewonersbegeleiding, wisselwoningen, vergoedingen, de hoogte van de huur bij terugkeer en de voorwaarden voor terugkeer opgenomen.

Het nieuwe Basis Sociaal Plan zal iedere twee jaar worden geëvalueerd, samen met de Samenwerkingsovereenkomst die ook in 2017 vernieuwd is.

# OVERLEG ALERT - EIGEN HAARD

**Jaarlijks is er 5x overleg tussen vertegenwoordigers van Alert en Eigen Haard. Alert neemt met 1 vertegenwoordiger van elke lokale huurdersvereniging aan dit overleg deel. Voor Eigen Haard zijn aanwezig de directeur Wonen en de adviseur Woonbeleid. Indien nodig, maar in ieder geval 1x per jaar neemt ook een lid van de Raad van Bestuur deel aan dit overleg. De agenda-punten worden in overleg vastgesteld.**

Alert bereid zich met haar adviseur voor op deze gesprekken in een 'vooroverleg' waaraan alle bestuursleden kunnen deelnemen. In dat vooroverleg worden alle agenda-punten besproken en eventueel standpunten bepaald. Er is een grote variatie aan onderwerpen dat geagendeerd wordt; de jaarlijkse huuraanpassing, aanvraag zienswijze bij fusie, veranderingen in huurbeleid, onderhoudscontract enz. (Zie ook de verslagen van het overleg Alert - Eigen Haard op de website van Alert.)

Bij de invoering van de Nieuwe Woningwet in 2015 zijn er nieuwe overlegafspraken gemaakt. Deze zijn eind 2017 geëvalueerd door zowel Alert als Eigen Haard. Over het geheel zijn deelnemers tevreden over de manier waarop het overleg verloopt. Vastgesteld is dat het overleg de laatste jaren sterk verbeterd is. Dat geldt voor het overleg met Alert, maar ook op lokaal niveau. Uit de evaluatie kwamen enkele verbeter-

punten naar voren die dit jaar zullen worden ingevoerd.

## Overleg Huurdercommissarissen

Jaarlijks hebben de huurdercommissarissen een overleg met het hele bestuur van Alert en apart een overleg met het dagelijks bestuur.

In het overleg met het totale bestuur zijn in 2017 de volgende onderwerpen besproken:

- Rol Raad van Commissarissen
- Rol Huurdercommissarissen t.o.v. Alert
- Functioneren Eigen Haard
- Financiën Eigen Haard

Incidenteel is door de voorzitter van Alert de ondersteuning van huurdercommissarissen ingeroepen wanneer de indruk bestond dat Eigen Haard onvoldoende aandacht had voor klachten. Die situaties zijn tot tevredenheid opgelost door- en uitgesproken met Eigen Haard.

## Overleg Alert – Raad van Commissarissen

De volgende onderwerpen zijn besproken:

- Hoe kijkt de RvC naar het spanningsveld tussen inkomen/huur voor de huurder aan de ene kant en de exploitatie van EH aan de andere kant? Concreet: Bestuursleden

van Alert willen volgend jaar geen huurverhoging, wat zou dat betekenen voor de financiële positie van Eigen Haard?

- Welke kansen en risico's ziet de RvC de komende jaren voor Eigen Haard?

## Overleg Alert – Raad van Bestuur

Besproken zijn:

- Positie en taak Raad van Bestuur bij Eigen Haard
- Regionalisering van de woningmarkt

Eigen Haard kijkt naar het totaal van de regio. Prestatie afspraken worden ook zoveel mogelijk gelijk getrokken. De Woningwet gaat ook uit van het landelijk vervallen van de (gemeente) grenzen. Iedereen mag overal wonen. Huurders en gemeentes zijn echter vaak gericht op de eigen woonplaats. Het dorp voor de dorpers. Getracht wordt een balans te vinden. Dat wordt bemoeilijkt door de instroom van stamhouders en mensen met een zogenaamd rugzakje.

Er is schaarste, daarom probeert Eigen Haard nu te groeien. Dit is moeilijk omdat er weinig bouwgrond is en gemeentes minder sociale- en meer woningen voor de middeninkomens willen bouwen.

# BESTUURSWISSELINGEN & BIJEENKOMSTEN

*De volgende AB leden hebben in 2017 besloten hun werkzaamheden bij Alert te beëindigen:*

Janneke Verheul - HVOA,

Gineke Ranzijn – HBO ARGUS

Yvette Koeler - HAK

*Hun plaats in het AB is overgenomen door drie nieuwe AB leden:*

Wil Post - HVOA,

Eliane Schoonman – HBO ARGUS

Gerrit van Oudenaren – HAK

## **Cursussen & bijeenkomsten**

*19 januari – Nieuwjaarsbijeenkomst Eigen Haard*

Ieder jaar organiseert Eigen Haard een nieuwjaarsbijeenkomst. Het gaat hier om een informele bijeenkomst waarbij Alert de RvC, RvB, OR, directie en stafmanagement van Eigen Haard ontmoet. Er is een terugblik op het afgelopen jaar en er wordt een vooruitblik geworpen op het komende jaar.

*13 maart - Provinciale Vergadering Woonbond Noord-Holland, Heerhugowaard*

Alert is altijd aanwezig bij deze vergaderingen met ten minste een lid van ons algemeen bestuur.

*12 juni - Provinciale Vergadering Woonbond Noord-Holland, Amsterdam*

Alert is altijd aanwezig bij deze vergaderingen met ten minste een lid van ons algemeen bestuur.

*29 juni – Projectenbezoek Eigen Haard*

Dit is een jaarlijks uitstapje georganiseerd door Eigen Haard voor leden van lokale huurdersverenigingen. Dit jaar werd o.a door vertegenwoordigers van Stadsherstel een rondleiding gegeven langs panden die door hen gerenoveerd zijn. Daarnaast werd ook een bezoek gebracht aan de Vogelbuurt in Amsterdam- Noord en het Leefkringhuis.

*29 september – Symposium De Vernieuwde Stad*

Dit symposium was georganiseerd door “De vernieuwde stad”. Dit is een platform van 25 grote, grootstedelijke woningcorporaties. Met dit symposium wilden zij een discussie starten over hoe we het leven van sociale huurders, zowel groepen als individuen, kunnen helpen verbeteren

*5 oktober - Stakeholdersbijeenkomst Eigen Haard*

Tijdens de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst komen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties bijeen om ideeën uit te

wisselen. Het thema dit jaar was ‘Kwetsbaren in de wijken’.

*14 oktober – Themadag: Netwerkbijeenkomst LHV*

Zie het artikel elders in dit jaarverslag voor meer achtergrond over deze bijeenkomst.

*23 oktober - Woonbond: netwerkbijeenkomst grote huurderorganisaties*

In deze bijeenkomst van grotere huurderkoepels in de regio Amsterdam is het thema gentrificatie besproken.

*13 november – Provinciale Vergadering Woonbond Noord-Holland, Amsterdam*

Alert is altijd aanwezig bij deze vergaderingen met ten minste een lid van ons algemeen bestuur.

*2 november – Overleg met de Raad van Bestuur Eigen Haard*

Jaarlijks overleg.

*23 november – Overleg met de Raad van Commissarissen van Eigen Haard*

Jaarlijks overleg

# FOTO'S STAKEHOLDERSBIJEENKOMST





# ORGANISATIESTRUCTUUR ALERT

***In 2017 is hard gewerkt om Alert als organisatie te versterken. Er was behoefte aan o.a. meer duidelijkheid over de missie van Alert, de taakverdeling tussen de LHV-en Alert en de houding van Alert richting Eigen Haard. Er was onduidelijkheid over de structuur en werkwijze van de federatie en in 2017 is gestart dit duidelijker in kaart te brengen en na te denken hoe tot verbeteringen te komen.***

De eerste stap was een serie gesprekken tussen adviseur Herman Leisink en de verschillende LHV-en. Aan de hand van deze gesprekken is een inventaris opgemaakt over de stand van zaken. Wat willen de LHV-en weten? Waar liggen de verbeterpunten? Hoe functioneert de eigen LHV? Wat is hun toekomstbeeld?

Het blijkt dat de verschillende LHV-en soms tegen dezelfde maar soms ook tegen unieke problemen aanlopen. Geëeld wordt de moeilijkheid van het vinden van genoeg bestuursleden en bijvoorbeeld klachten over het verloop van renovatieprojecten. Gebrekkige communicatie met EH is ook een veel gehoord probleem. Pas opgerichte LHV-en moeten hun draai nog vinden.

Ook binnen Alert ruimte zag men voor verbeteringen. De scheiding tussen lokaal en regionaal kon duidelijker. Alert mocht zich ook wel vaker wat harder opstellen richting Eigen Haard. De taakverdeling tussen het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur moest ook scherper.

Daarnaast was er behoefte aan een duidelijker structuur van de vergaderingen en betere informatievoorziening tussen LHV en Alert. In het algemeen gaven veel mensen aan dat het overzicht ontbrak van wat Alert doet.

Na het opmaken van de inventaris is een aantal vervolgacties opgezet. Allereerst is besloten een themadag te organiseren over renovatie en slooprojecten. Voor 2018 is renovatie ook als speerpunt opgesteld. Omdat in dit onderwerp zoveel samenkomt wat de goede werking van huurdersorganisaties betreft is het een goede casestudy dat het hele jaar terug zal komen en van meerdere kanten zal worden bekeken.

Daarnaast zijn een aantal andere afspraken gemaakt. Voor het najaar 2017 werd een uitwisseling gepland: de verschillende LHV-en gingen elkaar ontmoeten op een grote bijeenkomst waar zij elkaar konden leren kennen en erva-

ringen uitwisselen. Uit de inventaris bleek ook dat er meer ideeën nodig waren om huurders te betrekken bij de LHV-en. Hier is in de loop van 2017 meer aandacht aan besteed.

Er zijn meer en duidelijker afspraken gemaakt over de opzet en het verloop van de vergaderingen. De taakstelling van het dagelijks bestuur is nu beter afgebakend. De overlegstructuur met Eigen Haard is ook onderwerp van onderzoek geweest en waar nodig verbeterd na aanwijzingen van het algemeen bestuur.

## **Netwerk bijeenkomst voor de lokale huurders verenigingen van Alert**

In 2017 heeft Alert ingezet op het versterken van haar organisatie. Een van de manieren om dat te bereiken was het organiseren van een netwerkbijeenkomst voor alle lokale huurdersverenigingen die zijn aangesloten bij Alert. Naast de twee afgevaardigden die deze verenigingen hebben in Alert zijn er nog een hoop bestuursleden die nooit met elkaar in contact komen. De netwerkbijeenkomst was een mooie gelegenheid om elkaar te leren kennen en ervaringen uit te wisselen.

vervolg op pag 18

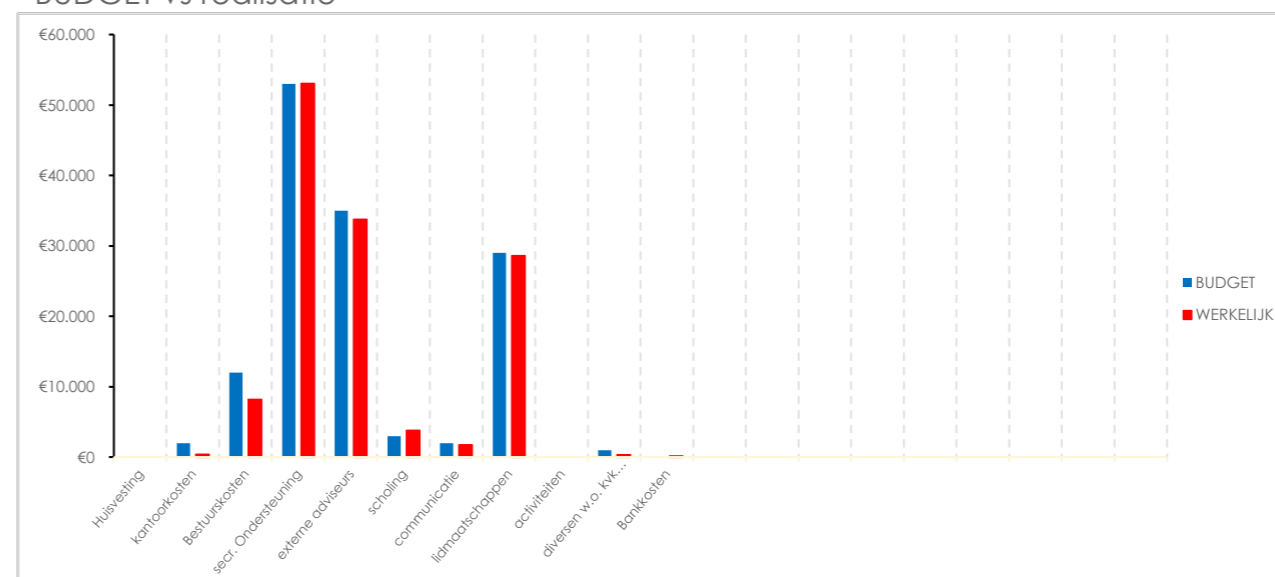
# ORGANISATIESTRUCTUUR VERVOLG

# BUDGETVERANTWOORDING

Een groep van 27 mensen kwam uiteindelijk naar de netwerkbijeenkomst die werd gehouden in het MOC gebouw in Amstelveen op 14 oktober 2017. De dag werd begeleid door adviseur Herman Leisink. Na een korte kennismaking werden er ervaringen uitgewisseld en presentaties gegeven over hun werk voor de huurdersvereniging. Wat hadden ze bereikt? Wat waren de obstakels? Hoe verliep de samenwerking met Eigen Haard?

Na de lunch was het tijd voor een speciaal thema: renovaties. Deze ingrijpende projecten zijn een belangrijk aandachtspunt voor huurdersorganisaties. Renovatieprojecten kunnen soms uitgroeien tot een grote bron van frustratie. Dat heeft vaak te maken met slechte organisatie, slecht vastgelegde afspraken en communicatieproblemen. Voor huurdersorganisaties is het dus zaak goed te weten wat er allemaal kan en niet kan bij renovaties en hoe zaken geregeld moeten worden. Afsproken is om in 2018 terug te komen op het onderwerp renovaties met een speciale themadag.

BUDGET vs realisatie



STATUS	BEDRIJFSUITGAVEN	BUDGET	WERKELIJK	VERSCHIL (\$)	VERSCHIL (%)
	Huisvesting	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
▲	kantoorkosten	€ 2.000,00	€ 396,20	€ 1.603,80	80%
▲	Bestuurskosten	€ 12.000,00	€ 8.224,34	€ 3.775,66	31%
▼	secr. Ondersteuning	€ 53.000,00	€ 53.057,21	-€ 57,21	0%
▲	externe adviseurs	€ 35.000,00	€ 33.766,13	€ 1.233,87	4%
▼	scholing	€ 3.000,00	€ 3.795,36	-€ 795,36	-27%
▲	communicatie	€ 2.000,00	€ 1.750,00	€ 250,00	13%
▲	lidmaatschappen	€ 29.000,00	€ 28.599,00	€ 401,00	1%
	activiteiten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
▲	diversen w.o. kvk en porto	€ 1.000,00	€ 321,73	€ 678,27	68%
	Bankkosten	€ 0,00	€ 152,03	-€ 152,03	
				€ 0,00	
				€ 0,00	
				€ 0,00	
				€ 0,00	
				€ 0,00	
				€ 0,00	
				€ 0,00	
				€ 0,00	
				€ 0,00	
				€ 0,00	
				€ 0,00	
				€ 0,00	
	<b>Totaal</b>	<b>€ 137.000,00</b>	<b>€ 130.062,00</b>	<b>€ 6.938,00</b>	<b>5%</b>

per 7 nov budget huisvesting naar secr.ondersteuning (€ 8000,=)  
Bankkosten zijn betaald uit de pot diversen

# FINANCIËEL OVERZICHT

AKTIVA		PASSIVA		
	1-1-2017	31-12-2017	31-12-2017	
<u>liquide middelen</u>				
Betaalrekening	5.066	141.094	verenigingsreserve	9.186
Spaarrekening	38.883	10.030	Bijdrage Eigen Haard 2018 (ontv)	135.000
rente spaarrekening	147			
			Terug te betalen Eigen Haard	6.938
<b>totaal</b>	<b>44.096</b>	<b>151.124</b>		<b>151.124</b>

## Staat van Baten en Lasten Boekjaar 2017

### Baten

1-01-17	Saldo spaarrekening	€	38.882,83
1-01-17	Saldo betaalrekening	€	5.065,95
1-01-17	rente spaarrekening	€	147,00
31-01-17	kpn	€	91,02
8-02-17	subsidie EH	€	137.000,00
20-04-17	Restitutie abonnement Online	€	21,68
28-12-17	subsidie EH 2018	€	135.000,00

Totaal € 316.208,48

### Lasten

kantoorkosten	€	418,31
Bestuurskosten	€	8.224,34
secr. Ondersteuning	€	53.057,21
externe adviseurs	€	33.766,13
scholing	€	3.795,36
communicatie	€	1.750,00
lidmaatschappen	€	28.599,80
diversen w.o. kvk en porto	€	321,73
Bankkosten	€	152,03
Terugstorting rest subsidie 2016	€	35.000,00

Totaal lasten € 165.084,91

Terug naar EH over 2017	€	6.915,09
Subsidie 2018	€	135.000,00
Eigen vermogen	€	9.208,48

totaal € 316.208,48



Redactie jaarverslag:

Dhiraj Baldew & Henk Duursma

Fotografie & Opmaak | Dhiraj Baldew (foto's)

Hans de Haan | DTP

Correspondentieadres :

Huurdersfederatie Alert

A. van der Horststraat 2

1065 GX Amsterdam

Telefoon (020) 408 39 84

[info@huurdersfederatie-alert.nl](mailto:info@huurdersfederatie-alert.nl)

[www.huurdersfederatie-alert.nl](http://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.