

Het maandbericht geeft een compact overzicht van de activiteiten die zijn uitgevoerd in de maand januari. Mocht u over een van de activiteiten meer uitgebreide informatie wensen, dan kunt u terecht op onze website of contact opnemen met het secretariaat van de Huurdersfederatie Alert.

MAANDBERICHT JANUARI 2015

Laatste nieuws op de website

- Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016
Deze [MG-circulaire](#) (2015-01) betreft het huurprijsbeleid per 1 juli 2015, inclusief de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229, de huurprijsnorm (maximale huursomstijging) voor woningcorporaties en de huurprijsliberalisatie. Tevens is opgenomen een samenvattend overzicht van de huurparameters. In de bijlagen zijn de liberalisatiegrenzen vanaf 1989 en de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2015 opgenomen.
- De [enquête](#) op de homepage is verwijderd. Op pagina 6 van nieuwsbrief 12 werd hier naar verwezen. Het doel was om de communicatie tussen Alert en huurders te verbeteren. Hier heeft NIEMAND op gereageerd.

07-01-2015 AB-vergadering

Het verslag met bijbehorende acties zijn al in het bezit van het bestuur.

13-01-2015 Evaluatie adviseur Alert, Eef Meijerman

Alert heeft een jaarlijkse evaluatie gehouden met de adviseur (verantwoordelijk voor de inhoudelijke ondersteuning van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW)). Het verslag hiervan is gedeeld met de betrokkenen en wordt besproken op de eerstvolgende bestuursvergadering van 4 maart aanstaande.

13-01-2015 Vooroverleg Eigen Haard

Alert heeft de volgende variabelen ingebracht:

- Inzet Huurverhoging 2015*: Alert stelt voor om de huurverhoging voor de hieronder gedefinieerde middengroepen te beperken tot het inflatiepercentage (In 2015: 1%). Dit zijn de groepen zonder hoog inkomen, geen compensatie kunnen krijgen voor de zeer hoge huurverhogingen.
Middengroepen zijn dan:
 - o Primaire doelgroep, zonder recht op huurtoeslag (bijvoorbeeld meerpersoonshuishouden vanaf € 29.800 - € 34.229)
 - o Lage middengroep (€ 34.229 - € 43.786)
- Van groot naar beter (regiogemeentes)*: Alert wil graag een nadere uitleg over de regelgeving en de toepassing. Huurdersvereniging Ouder-Amstel heeft bijv. over deze regelingen een enquête gehouden en daaruit blijkt dat voor een aantal ouderen deze regelingen niet aantrekkelijk zijn omdat hun inkomen boven de sociale huurgrens ligt. Deze ervaringen werden door Aalsmeer en Amstelveen onderschreven.
- Aanpassing Regionale Huisvestingsverordening en de visie van Eigen Haard hierop.*
- Klachten (van algemeen belang)*: Bij het tekenen van het huurcontract worden huurders verplicht één maand onderhoudscontract te betalen dat zij in dezelfde maand kunnen opzeggen. Als de huurder hier niet mee akkoord gaat, kan het huurcontract niet worden getekend want het bedrag voor het onderhoudscontract zou al op de factuur staan.

20-01-2015 Overleg Alert- Eigen Haard

Op 20 januari jl. heeft een delegatie van Alert overleg gehad met Eigen Haard en de bovengenoemde punten (zoals vermeld onder 'vooroverleg Eigen Haard') ingebracht en besproken. Het verslag hiervan is nog niet in het bezit van Alert.

27-01-2015 Overleg regionale rol van het ASW

- a. *ASW en het koepeloverleg:* Alert vindt dat het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) zich heel erg richt op Amsterdam en niet de regio. Dit blijkt vooral uit de stukken die verspreid worden maar ook het koepeloverleg. Advisering moet op overall/regioniveau. Stukken van het ASW die over de regio gaan, moeten ook in regionale termen verwoord worden. Naar aanleiding hiervan hebben een aantal bestuursleden van Alert een gesprek gevoerd met de mededirecteur van het ASW (tevens adviseur Alert), Eef Meijerman.

Het ASW adviseert de koepels/huurdersverenigingen van bijna alle grote woningcorporaties (het bezit waarvan is niet beperkt tot Amsterdam). Het koepeloverleg daarentegen richt zich voornamelijk op de koepels/huurdersverenigingen uit Amsterdam. In tegenstelling tot Alert zijn de meeste van deze koepels/huurdersverenigingen ook anders georganiseerd (bijv. niet getrapt maar per gebied) en werken niet allemaal op regionaal niveau.

Het ASW heeft echter nog geen database van gegevens/cijfers van en politiek netwerk in de regio gemeentes. Werkelijke opbouw van regionale kennis zou in samenwerking met de lokale huurdersverenigingen moeten gebeuren maar het contact met de lokale huurdersverenigingen uit de regio is zeer incidenteel.

Het koepeloverleg is een samenwerking tussen de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en het ASW. Eef geeft aan dat gemeente Amsterdam 99% van de kosten van het ASW en de HA subsidieert maart dit neemt niet weg dat het ASW ook regionale ambities kan hebben en de huurdersorganisaties in alle gemeentes in de regio zou willen bedienen. Eef bespreekt deze ambities t.z.t. met het nieuwe bestuur van de HA en komt hierop terug.

- b. Wijksteunpunt Wonen (WSW) in de regio: In overleg met de gemeente en tegen vergoeding kan WSW in andere gemeentes spreekuur houden. Hierover loopt momenteel overleg met Amstelveen. Daarnaast zijn er de volgende mogelijkheden:
 - WSW traint vrijwilligers;
 - WSW traint ambtenaren;
 - Huurders kunnen, tegen vergoeding, naar WSW-spreekuur in Amsterdam.

27-01-2015 Vooroverleg huurverhoging 2015

In dit vooroverleg zijn de uitgangspunten voor de huurronde 2015 besproken. Alert heeft haar inzet herhaald, d.w.z. inflatie volgende huurverhoging voor middengroepen.

Eigen Haard heeft de insteek te kijken naar de betaalbaarheid van huren voor de doelgroepen die het meest in de knel zitten. De consequenties worden doorberekend en de bevindingen in de adviesaanvraag huurverhoging 2015 beschreven.

Verder zijn aan de orde geweest:

- de huurverhoging bij geliberaliseerde woningen;
- de categorieën waarvoor huurverhoging 0% is.

Ook in 2015 blijft de maatwerkregeling voor schrijnende gevallen van kracht. Als hulpmiddel is door Eigen Haard een beslisboom uitgewerkt. Dit is een goed hulpmiddel om te bepalen welke bezwaarregeling voor een bepaalde huurder van toepassing is. De definitieve versie zal algemeen bekend gemaakt worden.

27-01-2015 Themabijeenkomst Woonbond: Knoppensessie met verhuurder

Huurbeleid en financiële positie woningcorporaties: Op welke wijze zouden corporaties kunnen bezuinigen, zodat zij de huurverhoging in 2015 kunnen beperken tot het inflatiepercentage? Als mogelijkheden zijn besproken: salaris bestuur verlagen, risicoprofiel verlagen, risicovolle dochterondernemingen afstoten en verkoop woningen.

Dit zijn ook de mogelijkheden die huurderorganisaties in hun overleg met de woningcorporaties naar voren kunnen brengen. Tip: vermijd discussie over cijfers, daar worden huurdersorganisatie monddood mee gemaakt.

Verder werd geadviseerd om voor de (financiële) positie en stabiliteit van de eigen woningcorporatie te kijken naar de beoordeling van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Sociaal energiebeleid: Opmerkelijk is dat de energielasten de laatste jaren minder zijn gestegen dan werd gevreesd. Investerings in energiebesparingen leveren daardoor minder op dan verwacht terwijl de woningaanpassingen worden doorberekend in de huur en daar jaarlijks huurverhoging over wordt betaald.

(Cursusmateriaal is beschikbaar op aanvraag)