

Overlegvergadering Alert - Eigen Haard d.d. 24 april 2013

Aanwezig namens Alert : de heren Ten Have, Roest en Visser

Aanwezig namens het ASW : de heer Meijerman

Aanwezig namens Eigen Haard : de dames Heidrich en Verwey

1. Opening

Mevrouw Heidrich opent de bijeenkomst.

2. Mededelingen

- De heer Ten Have deelt mee dat mevrouw Van Doorn per direct haar functie als secretaris van Alert heeft neergelegd. De reden is niet duidelijk.
- Het DB van Alert is tijdelijk uitgebreid met de heren Spinhoven en Visser en mevrouw van Rijn.
- Mevrouw Heidrich meldt dat er veel achterstanden met klantcontacten zijn ontstaan, na het invoeren van het nieuwe automatiseringssysteem. De telefonische bereikbaarheid is nu wel beter.
- De Huurdersvereniging Ouder Amstel heeft schriftelijk laten weten dat er veel klachten zijn, o.a. bij huurachterstanden en aanmaningen. Mevrouw Heidrich geeft aan dat dit alles te maken heeft met de live gang van het systeem. Er is nu extra personeel ingehuurd om de achterstanden te verwerken.
- Mevrouw Heidrich meldt dat er een mailing gaat naar huurders met een vraag naar het vermogen van de huurders. Dit heeft te maken met het Europadossier, waarin Eigen Haard wordt gecontroleerd of wij de woningen juist hebben toegewezen.
- Op 8 mei wordt de aangepaste Samenwerkingsovereenkomst getekend. De Samenwerkingsovereenkomst met Woninggroep Holland en de drie huurdersorganisaties wordt ontbonden.
- Bij het diner na het projectenbezoek op 3 juli zal de heer Nieman aanwezig zijn.
- De volgende overlegvergadering is op 26 juni om 13.00 uur in plaats van 15.00 uur.
- Mevrouw Heidrich feliciteert de heer Ten Have met het verkrijgen van een lintje. De heer Ten Have is verbaasd, maar hij vindt het heel eervol.

3. Verslag 20 februari 2013

- Workshop over energielabeling voor bewonerscommissieleden wordt voorbereid.
- Pilot bewonerscommissies in VvE complexen. De nieuwe Samenwerkingsovereenkomst is hier op aangepast. Hiermee is het verslag vastgesteld.

4. Toelichting op reactie adviezen

De heer Visser merkt op dat de adviesaanvragen wat hem betreft concreter hadden mogen zijn. Mevrouw Heidrich geeft aan dat , als we het kunnen, het ook zeker zullen doen.

Huurverhoging

In een tweet van de heer de Waard heeft Alert kunnen lezen dat 59% van de huurders van Eigen Haard 4% huurverhoging krijgt. 11% van de huurders krijgt 4,5% huurverhoging en 19% van de huurders krijgt 6,5% huurverhoging. Als Eigen Haard geen inkomensgegevens heeft dan krijgen deze huurders 4% huurverhoging. Alert vindt dat er sprake is van ongelijkheid.

Alert geeft aan dat de korte termijn punten in de reactie van Eigen Haard zijn beantwoord, maar de lange termijn punten nog niet. Mevrouw Verwey zal dit bespreken met de heer Ohlenbusch en er op terug komen.

Basis Sociaal Plan

Alert is tevreden met het resultaat. De heer Meijerman merkt op dat de financiële kaders een discussiepunt blijft. Voor Alert is het geen absolute norm.

Wijkbeheerder en Huismeester

Onduidelijk blijft voor Alert hoe de precieze kosten toedeling werkt. Welke kosten zijn voor Eigen Haard en welke voor de huurder. Volgens Eigen Haard wordt dat duidelijk op complexniveau.

Monumentenbeleid

Alert mist de concrete aantallen. Dat wil zeggen hoeveel sociale huurwoningen blijven er in de monumentale complexen. Als er nieuw beleid wordt gerealiseerd leggen we dit voor aan Alert.

Algemene Huurvoorwaarden

Alert is tevreden dat haar advies om het maximale huurpercentage ook toe te passen bij de vrije sector huur is overgenomen. Over het opzegtermijn van een jaar is nog enige onduidelijkheid.

Alert vraagt of Eigen Haard op lokaal niveau afspraken gaat maken over het middensegment. Mevrouw Heidrich geeft aan dat dit aan de orde komt in de prestatieafspraken met de gemeente.

Ondernemingsstrategie

Er verandert veel de komende periode. Alert gaat zich beraden en daarna aangeven welke punten zij nog aan de orde willen stellen.

5. Resultaten Bewonersonderzoek

De heer Masmeijer, hoofd Klant, Markt en Wijken geeft een presentatie van de resultaten van het Bewonersonderzoek 2012. De presentatie wordt met het verslag meegezonden

Het bewonersonderzoek is nu voor de derde keer gehouden. De heer Meijerman vraagt of er ook is gekeken naar de achtergrond van de respondenten. De heer Masmeijer geeft aan dat deze redelijk overeenkomen met voorgaande onderzoeken. De uitkomsten zijn iets lager dan voorgaande jaren, maar mevrouw Heidrich geeft aan dat het consumenten vertrouwen ook is afgenomen de laatste jaren. We kunnen zien dat de Wijkaanpak haar vruchten heeft afgeworpen. Bijvoorbeeld in de cijfers van de Indische buurt en de Transvaalbuurt.

De doorstroming is verstoord door allerlei omstandigheden en dit beïnvloed ook de cijfers. De resultaten worden uitgebreid intern besproken. Eigen Haard zal de resultaten ook bespreken met HBO-Argus.

6. Presentatie Zorgstrategie

Mevrouw van Herpen geeft een presentatie over de koers die Eigen Haard wil gaan inzetten aangaande de ontwikkelingen in de zorg. De presentatie wordt met het verslag meegezonden.

De heer Meijerman vraagt waarom Eigen Haard de focus legt op jongeren en senioren. Senioren zijn een grote groep en zij blijven het liefst in hun buurt wonen. Jongeren met een zorgvraag zijn waarschijnlijk blijvend onze klanten. Een investering in deze groep is ook een investering in Eigen Haard.

Eigen Haard is een huisvester en geen zorgverlener. Als het kan kijken we of we woningen kunnen clusteren nabij een zorgaanbieder. Eigen Haard heeft niet of nauwelijks problemen bij de scheiding van wonen en zorg. Wij hebben in stadsdeel Noord het Kort Hagenhuis en in Lisse een zorgcentrum en in Amstelveen nog een kleine accommodatie.

7. Voorstel Termijn agenda

- Convenant woonruimteverdeling: Alert wil graag bespreken hoe de vrije beleidsruimte wordt ingevuld. Mevrouw Heidrich geeft aan dat dit met de lokale huurdersorganisaties wordt besproken. Wat betreft het jongerencontract zijn de huren afgegrendeld en de woningen gelabeld. De evaluatie moet nog plaats vinden.
- Huurbeleid: overleg loopt.
- Werkplan Alert: Alert heeft een ambitieus werkplan wat we agenderen op de vergadering van juni.
- Zorgstrategie: hedenochtend een presentatie gehad. Alert gaat het intern bespreken en komt er daarna op terug.
- Duurzaamheid: anderhalf jaar geleden heeft de heer Pieksma een presentatie verzorgd over dit onderwerp. Mevrouw Heidrich vraagt naar de behoefte van Alert. De behoefte richt zich meer op de uitwerking van het beleid. Vragen over de labeling en de energiebesparing. Dit kan goed op lokaal niveau plaatsvinden.
- Woningmarktbehoefte: Eigen Haard stelt voor dit op lokaal niveau te bespreken. Dit is akkoord.

- **Beleid tijdelijke verhuur:** De leegstandperiode wordt verlengd naar 7 jaar en dat van kantoren naar 10 jaar. De vraag van Alert is hoe Eigen Haard hiermee omgaat. Eigen Haard komt hierop terug.
- **Participatiebeleid.** Alert stelt voor een permanente werkgroep in te stellen. Mevrouw Heidrich geeft aan dat er een opdracht geformuleerd moet worden voor een werkgroep en zij geen voorstander is van een permanente werkgroep. Alert komt met een voorstel.
- **Kwaliteitsnorm:** Eigen Haard kent een basis kwaliteitsnorm. We agenderen dit onderwerp voor de overlegvergadering van september.
- **Ontwikkelen van een handboek wijkbeheer.** Dit onderwerp kan bijvoorbeeld een opdracht zijn voor de werkgroep Participatie.
- **Nieuwe Woningwet:** Zodra deze is aangenomen kan Eigen Haard een presentatie verzorgen.

8. Rondvraag

Er zijn geen vragen

9. Sluiting

Mevrouw Heidrich sluit stipt om twaalf uur de vergadering. Het volgend overleg is op 26 juni om 13.00 uur tot 15.00 uur.