

MAANDBERICHT NOVEMBER 2017

In dit maandbericht geeft de voorzitter van Alert een beeld van de activiteiten in november 2017. 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. Dit maandbericht is tegenwoordig ook te vinden op de website van Alert onder het kopje maandberichten.

2 november - gesprek bestuur Alert – Raad van Bestuur

Mieke v/d Berg vertegenwoordigde in dit gesprek de Raad van Bestuur (RvB). Zij heeft sinds mei 2017 Wonen in haar portefeuille. Daaronder valt ook het overleg met de huurdersorganisaties. De Directeur Wonen is de vertegenwoordiger van de RvB in het overleg met Alert. Er is van gedachten gewisseld over:

- *Communicatie*
Voor het verbeteren van de communicatie naar de huurders en BC's lopen verschillende acties binnen EH. Er is echter sprake van een cultuuromslag naar meer klantgericht werken door alle medewerkers en afdelingen. Dat kost tijd.
- *Positie en invloed Wonen binnen Eigen Haard.*
De Directeur Wonen zit in het directiebestuur en kan daar gesignaleerde knelpunten bespreken. Op die manier heeft zij invloed. Er is echter geen sprake van een gezagsverhouding naar de andere directeuren.

7 november - Dagelijks Bestuur

Besproken zijn o.a.:

- Voorwerk presentatie 'besturen' in AB 14 december door adviseur Herman Leisink.
- Themadag: verdere acties
- Vergaderplanning 2018
- Overlegafspraken in het kader van nieuwe woningwet
- Afspraken Alert jaarverslag 2017.
- Werkplan

13 november - Provinciale Vergadering Woonbond (PV)

Sinds kort nemen aan de PV alleen huurdersorganisaties deel. Voor individuele leden is een ander overleg georganiseerd. Overwogen wordt nog om de PV verder op te splitsen in overleggen in regio's. Voor de regio Amsterdam zou dan een apart overleg komen. De

problematiek van verstedelijkt gebied verschilt toch van die van het landelijk gebied. In deze vergadering zijn besproken:

- Duurzaamheid; hulp die Woonbond kan bieden bij maken van Duurzaamheidplannen.
- Werkplan Woonbond; (te) veel nadruk op professionalisering huurderorganisaties en de rol die de Woonbond daarbij kan/wil hebben.
- Gemeenteraad verkiezingen; mogelijkheden om als huurdersorganisatie te lobbyen bij politieke partijen.

14 november - overleg Adviseur Woonbeleid Eigen Haard

Zie het geactualiseerde overzicht Planning en Voortgangsbewaking :

<http://www.huurdersfederatie-alert.nl/planning-voortgangsbewaking/>

20 november - Overleg Alert- Directeur Wonen

Besproken zijn:

- Stand van zaken van aantal lopende en geplande acties.
- Aanpak Evaluatie van de veranderingen in het overleg o.g.v. de Woningwet 2015.
- Agenda 2018; zowel de punten uit het Werkplan Alert als de speerpunten van EH.
- Duurzaamheid; EH heeft een presentatie gegeven over haar verduurzamingplannen.

23 november - gesprek Alert – Raad van Commissarissen (RvC)

Onderwerpen:

- *Kan er een jaarlijkse huurverlaging i.p.v. een huurverhoging worden gegeven?* Daar moeten dan wel argumenten voor zijn. Iedereen wil wel minder betalen. Huurbeleid is ingewikkeld. Aan de ene kant zie je dat woningen door de marktwerking steeds duurder worden. Aan de ander kant zijn er voor de laagste inkomens compensaties door huurtoeslag en passend toewijzen. Ook heeft Eigen Haard de verantwoordelijkheid dat zij over 35 jaar ook nog goede en betaalbare woningen heeft. Zorg voor de continuïteit.

De bouw van sociale huurwoningen wordt gesubsidieerd doordat de grondprijs door gemeentes lager werd gehouden. Toch stijgen de bouwkosten ieder jaar. Ook worden hogere eisen gesteld aan woningen, ook die kosten moeten worden gefinancierd. Uit de huuropbrengst moeten worden betaald:

- nieuwbouw
- onderhoud
- verduurzamingprojecten
- renovatie

- verhuurderheffing

Jaarlijks maakt EH een afweging, bij het opstellen van haar begroting. Dit gebeurt al in juli voor het volgende jaar. D.w.z. dat Alert vroegtijdig in gesprek moet, als zij invloed wil hebben op inkomsten uit huur (= huurverhogingsronde van het jaar daarop).

- *Huurders hebben een negatief beeld over Eigen Haard.*
Over dit punt en de oorzaken van die negatieve houding is enige tijd gediscussieerd. Enkele ervaringen van bestuursleden:
 - Opzichter zegt iets toe en aannemer doet iets anders.
 - Over een bepaald renovatieproject wordt al 10 jaar gepraat, maar er gebeurt niets
 - Geen duidelijke antwoorden gegeven ("Nee" is ook een antwoord).

Een belangrijk punt is communicatie.

Vraag RvC: geef als huurderorganisaties aan wat er nodig is om die negatieve houding positief te beïnvloeden.

- *Welke kansen en risico's zijn er voor de komende jaren?*
 - SAVE; dit is een ambitieus project met een strakke planning.
 - Nieuwe regering; het regeringsbeleid kan grote gevolgen hebben voor huurders. Men staat voor grote opgaven wat betreft bouw. De financiële gevolgen van het beleid moeten worden afgewacht.

30 november – Lean-sessie bewonerscommissies

Lean staat voor een bepaalde manier van werken en kent methodes om complexe vraagstukken gestructureerd, eenduidig en blijvend aan te pakken. Binnen Eigen Haard werkt men inmiddels al 1,5 jaar op de Lean wijze. Deze sessie ging over 'de effectiviteit van Bewonerscommissies op effecten van de leefbaarheid'. Twee bestuursleden van Alert (die ook lid van BC's zijn) hebben aan deze sessie deel genomen. Aan de hand van vragen werden ervaringen, zienswijzen en knelpunten geïnventariseerd. EH Wonen gaat de resultaten verder uitwerken.