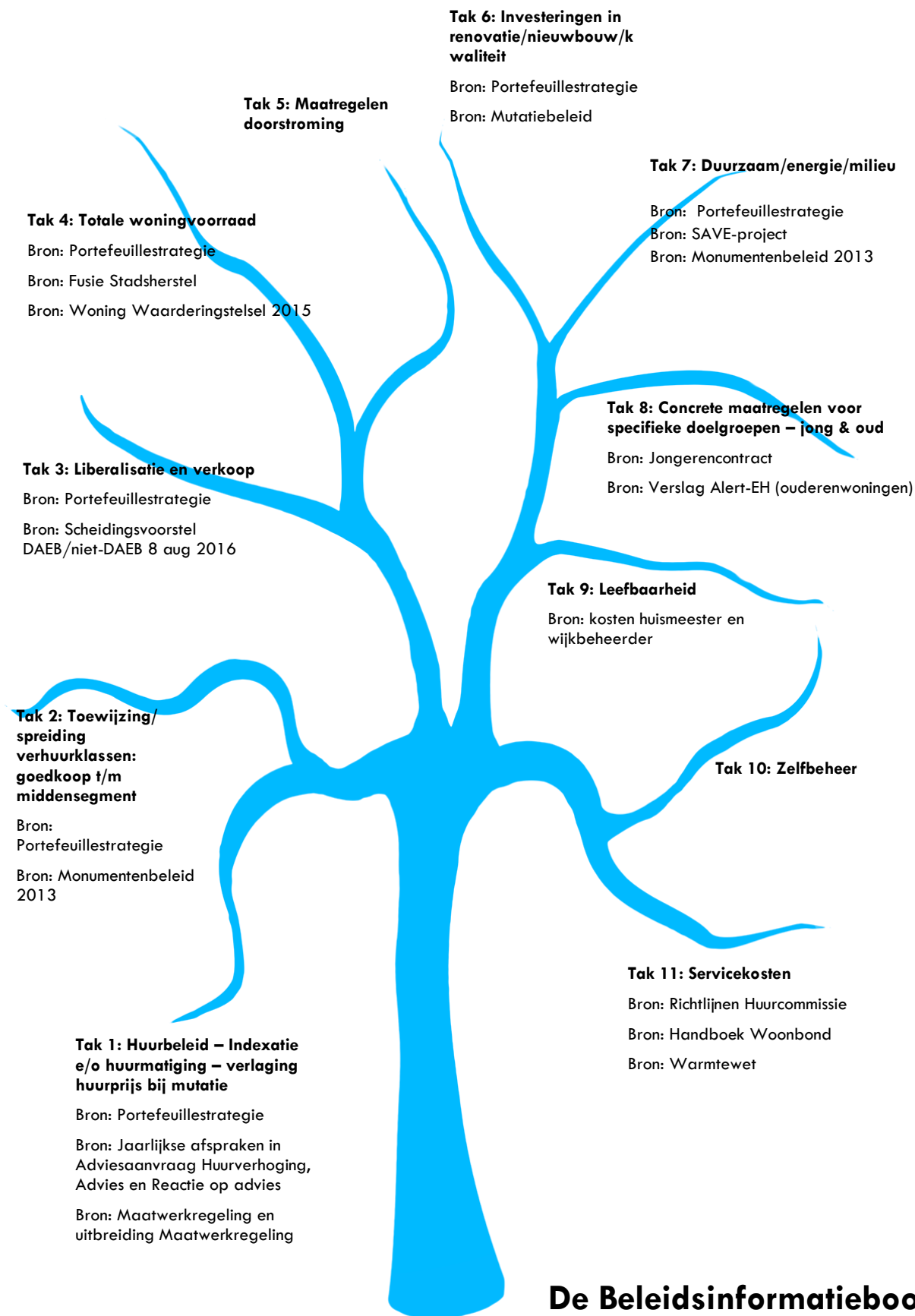




De Beleidsinformatieboom

INLEIDING BELEIDSINFORMATIEBOOM

De regelgeving rond (sociale)huurwoningen is uitgebreid en complex. Naast wettelijke regelingen en lokale Prestatieafspraken zijn er ook de afspraken die woningcorporatie Eigen Haard met haar huurdersorganisaties maakt. Om inzicht te geven in de (beleid)afspraken op de verschillende gebieden heeft Alert een Beleidsinformatieboom laten maken.

In deze Beleidsinformatieboom zijn:

- a) de verschillende beleidsitems ingedeeld in 11 onderwerpen.
- b) per onderwerp kort de (beleid)afspraken weergegeven met de bron waarin die staan beschreven.

De Beleidsinformatieboom is oorspronkelijk ontworpen voor de bestuursleden van Alert en bij haar aangesloten verenigingen. Zij kan natuurlijk ook gebruikt worden door huurders en bewonerscommissies van Eigen Haard. Heeft u vragen of opmerkingen bij deze boom, dan kunt u die doorgeven via: info@huurdersfederatie-alert.nl

De inhoudsopgave is interactief. **CTRL+klik** op het hoofdstuk waar je naar toe wilt.

INHOUD

Inleiding Beleidsinformatieboom.....	2
Deel A: De INHOUD VAN HET BELEID	4
Tak 1: Huurbeleid: indexatie e/o huurmatiging – verlaging; huurprijs bij mutatie.....	4
Tak 2: Toewijzing/spreiding verhuurklassen: goedkoop t/m middensegment.....	8
Tak 3: Liberalisatie en verkoop.....	10
Tak 4: Totale woningvoorraad	13
Tak 5: Maatregelen doorstroming	16
Tak 6: Investerings in renovatie / nieuwbouw / kwaliteit	17
Tak 7: Duurzaam / energie / milieu.....	20
Tak 8: Concrete maatregelen voor specifieke doelgroepen: jong / oud.....	25
Tak 9: Leefbaarheid	30
Tak 10: Zelfbeheer.....	31
Tak 11: Servicekosten	32
Deel B: De UITVOERING VAN HET BELEID.....	36
Samenwerkingsafspraken met EH.....	36
Samenwerkingsovereenkomst Alert 2017 (incl. bijlage 1 & 2).....	36
Invulling taken/rollen nieuwe woningwet 2015 / overlegwet (pr. afspraken, zienswijzen, huurdersraadpleging)	36
Invulling participatiebeleid/overleg huurder-verhuurder	36
BSP	36

Geschillencommissie	37
Reglementen EH huurcommissie.....	37
Lobby: Woonbond	37
VVE's- BC's in gemengde complexen	37
Algemene huurvoorwaarden.....	37
Deel C: WIE IS ALERT	38

DEEL A: DE INHOUD VAN HET BELEID

TAK 1: HUURBELEID: INDEXATIE E/O HUURMATIGING – VERLAGING; HUURPRIJS BIJ MUTATIE

BRON: PORTEFEUILLESTRATEGIE 2016

Huurbeleid: betaalbare woningen en passend bij het inkomen

1. Huursom benutten, vooral door de jaarlijkse huurverhoging
De jaarlijkse wettelijk voorgeschreven maximale stijging huursom wordt benut. In eerste instantie met de jaarlijkse huurverhoging. Dit betekent dat de huur veel minder, en soms zelfs negatief, wordt geharmoniseerd bij vrijkomende woningen. De huidige verdeling van de huurklassen van het bezit wordt hiermee zoveel mogelijk in stand gehouden.
2. Differentiatie jaarlijkse huurverhoging middels staffels binnen
Huurverhoging afhankelijk van het percentage maximaal toegestane huur van de woning. Goedkope woningen krijgen een hogere huurverhoging en duurdere woningen een lagere of geen huurverhoging.
3. Huursomneutraal harmoniseren
Huursom totale portefeuille na nieuw huurharmonisatiebeleid mag niet stijgen of dalen, wel onderling verschuivingen omhoog en omlaag. Hele goedkope woningen worden daarmee nog wel positief geharmoniseerd. Aan de andere kant wordt een klein deel van het bezit dure woningen negatief geharmoniseerd.
4. Gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging (+4%)
Inkomensafhankelijke huurverhoging wordt doorgevoerd/voortgezet. De zogenaamde scheefhuurders kunnen bij ons blijven huren, maar zullen wel een huur moeten gaan betalen die meer past bij het inkomen.

Uitgangspunten en hoofdlijnen voor de nieuwe portefeuillestrategie 2016-2020
Huurbeleid:

Focus op < €618, daartoe beperking huurharmonisatie tot € 618 i.p.v. 710

- Vrije sector huur naar 10% (voor middeninkomens-doelgroep)
- Vergroten aandeel sociale huur in mix van sociaal/vrij/koop
- Accepteren dat goedkoop afneemt mede met oog op relatieve woonlastenverhoging door huurtoeslag (maar wel allerlaagste inkomens...)
- Inzetten op en experimenteren met flex- en friendscontracten

BRON: JAARLIJKSE AFSPRAKEN IN ADVIESAANVRAAG HUURVERHOOGING, ADVIES EN REACTIE OP ADVIES

1. Er is consensus over de voorgestelde staffel. Wel stellen wij voor om in het komende jaar overleg te voeren over de mogelijkheid tot het invoeren van een staffel om de lager inkomens te ontzien.
- 2.
3. Wij adviseren positief op het voorstel om de sociale huur af te toppen voor huurders met een inkomen lager dan € 40.349,= op € 712,= netto huur.
4. Uw voorstel om de huren voor de lage middeninkomens (tussen € 40.349 en € 43.000,=) af te toppen op € 850,= is positief ontvangen, waarbij wij opmerken dat deze regeling duidelijk in de aanzegging van de huurverhoging moet worden gecommuniceerd.
5. a) Wij constateren dat woningen waarvoor een peildatum is afgegeven, de wisselwoningen en woningen waarvoor de Huurcommissie een regeling heeft vastgesteld, overeenkomstige voorgaande jaren geen huurverhoging wordt voorgesteld.

b) Na ruim beraad hebben we besloten om 15 maart te accepteren als datum waarna geen huurverhoging voor dat jaar geldt. Wel houden wij de mogelijkheid open om in een ander jaar hierop terug te komen en deze datum ter discussie te stellen.
6. Wij hebben op dit moment nog te weinig ervaring met de onzelfstandige woningen en hun huurders om hier een duidelijk beeld van te krijgen. Naar onze mening vallen hieronder waarschijnlijk de woningen met een Friendscontract. Graag ontvangen wij nadere informatie over deze doelgroep(en). Afgesproken is dat dit niet meer voor deze huurverhogingsronde noodzakelijk is. Wij adviseren vooralsnog positief over de voorgestelde huurverhoging van 1,3 %.
7. Voor wat betreft de huurverhoging voor de vrije sector huur, kunnen wij positief adviseren voor de twee eerste categorieën. Voor wat betreft de derde categorie stellen wij voor om de huurverhoging te maximeren op 3,5 %. Verder is afgesproken om de Werkgroep Huursombenadering deze groep in 2017 eens goed te laten analyseren en een voorstel voor de toekomstige aanpak te laten maken.
8. Uw voorstel voor de verhoging van 'niet-woningen' wordt positief beoordeeld.
9. Gezien het bovenstaande kunnen wij uw voorstel als geheel voorzien van een positief advies.

BRON: MAATWERKREGELING EN UITBREIDING MAATWERKREGELING 2016

- Maatwerkregeling huurverlaging tot huurtoeslaggrens inkomensdaling 2015

Sociale huurwoning met een huurprijs boven de 710,68 euro en inkomensdaling 2015 tot onder de huurtoeslaggrens

Huurverlaging tot huurtoeslaggrens inkomensdaling 2015

Huurders die een structurele inkomensdaling in 2015 tot onder de huurtoeslaggrens hebben komen in aanmerking voor een huurverlaging tot aan de huurtoeslaggrens van 710,68. De huur wordt in 2016 met terugwerkende kracht per 1 januari 2015 aangepast.

We beoordelen uw verzoek. Is de regeling op u van toepassing dan verlagen we uw huur per 1 januari 2015 tot € 710,68 euro. Hiermee kan u tot 1 september 2016 huurtoeslag over 2015 aanvragen.

LET OP: Huurders die voor 1 januari 2013, of niet vanuit de jaarlijkse huurverhoging, boven de huurtoeslaggrens zijn gekomen vallen niet onder dit maatwerk.

- Maatwerkregeling huurverlaging tot huurtoeslaggrens inkomensdaling 2016

Sociale huurwoning met een huurprijs boven 710,68 euro en structurele inkomensdaling 2016 tot onder de huurtoeslaggrens

Huurverlaging huurtoeslaggrens inkomensdaling 2016

Huurders die ene structurele inkomensdaling in 2016 tot onder de huurtoeslaggrens hebben komen in aanmerking voor een huurverlaging tot aan de huurtoeslaggrens van 710,68 euro. De huur wordt dan aangepast zodat huurtoeslag vanaf die datum mogelijk is.

Let op: Huurders die voor 1 januari 2013, of niet vanuit de jaarlijkse huurverhoging, boven de huurtoeslaggrens zijn gekomen vallen niet onder dit maatwerk.

We beoordelen uw verzoek. Is de regeling op u van toepassing dan verlagen wij uw huur per 1 januari 2016 tot 710,68 euro. Hiermee kan u tot 1 september 2017 huurtoeslag over 2016 aanvragen.

- Maatwerkregelingen huurverlaging inkomensdaling 2016

Sociale huurwoning met huurprijs boven € 710,68 en inkomensdaling 2016 van boven de € 34.678 tot boven de huurtoeslaggrens

Maatwerkregelingen huurverlaging inkomensdaling 2016

Huurders die een structurele inkomensdaling in 2016 van boven de € 34.678 tot boven de huurtoeslaggrens hebben komen in aanmerking voor een huurverlaging tot net boven de huurtoeslaggrens € 712,-

We beoordelen uw verzoek. Is de regeling op u van toepassing dan verlagen we uw huur met terugwerkende kracht tot de datum waarop uw inkomen daalde tot € 712,-

Let op: In deze categorie komt u niet in aanmerking voor huurtoeslag.

TAK 2: TOEWIJZING/SPREIDING VERHUURKLASSEN: GOEDKOOP T/M MIDDENSEGMENT

BRON: PORTEFEUILLESTRATEGIE 2016

Toewijzingsbeleid: passend en betaalbaar toewijzen

1. Passend toewijzen: 100% huurtoeslagontvangers woning € 575/618
Alle woningen worden in principe passend toegewezen aan de BBSH doelgroep 1 en 2 p.s.h.h. < € 575 en meerpersoons h.h. < € 618.
2. Dure SH segment € 618-710 passend toewijzen (betaalbaar en wettelijk toegestaan)
Dure sociale segment zetten we in voor BBSH + en de gezinnen met een laag middeninkomen € 34.000-€ 39.000.
3. Vrije sector huur aanbieden aan middeninkomens tot € 43.000/€ 50.000
Vrije sector huurwoningen tot maximaal €850/€1000 wordt exclusief aangeboden voor midden inkomens tot max. € 43.000/€ 50.000, naar huur en inkomen gedifferentieerd per gemeente. Daarbij zo veel mogelijk sturen op doorstroming van middeninkomens uit de sociale huur.

BRON: MONUMENTENBELEID 2013

Besluit huurprijzenwet woonruimte

Op 13 oktober 2012 is een wijziging aangenomen in het Besluit huurprijzenwet woonruimte met de volgende strekking:

- Rijksmonumenten krijgen 50 punten extra in het Woningwaarderingssysteem;
- Bij woonruimte in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht wordt de maximale toegestane huurprijs verhoogd met 15%, mits:

- De woonruimte geen deel uitmaakt van een rijksmonument;
- De woonruimte voor 1945 is gebouwd;
- De verhuurder noodzakelijkerwijs gelden heeft besteed voor de
- instandhouding van de monumentale waarde van de woonruimte.

Een woning binnen een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht die aan de genoemde voorwaarden voldoet, kan hierdoor al bij 124 WWS-punten, terwijl er 142 punten nodig zijn om een gewone woning te liberaliseren.

Wanneer de wijziging in werking treedt, is nog niet bekend. Zolang de wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte nog niet in werking is getreden, gelden de volgende, door de huurcommissie bepaalde regels:

- Bij woningen in rijksmonumenten is een opslag van 30% op de huur toegestaan, vanwege de hogere kosten die gemoeid zijn met de instandhouding ervan. De verhuurder hoeft dit niet aan te tonen.
- Bij woningen in gemeentelijke monumenten binnen een door het rijk aangewezen beschermd stadsgezicht is een opslag van 15% toegestaan, onder de voorwaarde dat kan worden aangetoond dat er extra uitgaven zijn gedaan voor de instandhouding van beeldbepalende elementen.

Bij woningen in gemeentelijke monumenten en door gemeenten aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten zijn geen hogere huren toegestaan.

Vraag Alert:

In het algemeen is Alert het, gegeven de extra kosten, eens met het benutten van de mogelijkheden van de huurwetgeving. Dat kan echter al snel tot liberalisatie leiden.

Daar waar een deel van de cultuurhistorische waarde er juist in zit dat het prachtige sociale huurwoningen waren en zijn en vaak zelfs deel uitmaken van de eigen geschiedenis van Eigen Haard (of voorgangers) schiet het in "bezit" houden naar de mening van Alert tekort om deze waarde te behouden. Eigen Haard zou deze dan ook sociaal moeten blijven verhuren. Dat is ook een element van de culturele geschiedenis van een reeks van deze panden.

Voor de Marnixstraat, Czaar Peterstraat, Vereenigingswoningen, Indië 1, het Schip en Spaarndammer plein, Krusemanstraat e.o.. Landlust, Caland adviseert Alert dan ook om i.t.t. de voornemens (pag. 20.) een substantieel deel van deze woningen sociaal te houden. Daar wil Alert graag met u afspraken over maken.

Nu de 50 punten niet door gaan zijn de mogelijkheden voor liberalisatie al beperkter. Alert ontvangt graag een overzicht van de huidige liberalisatie voornemens.

De 50 punten extra in het WWS voor rijksmonumenten zijn niet ingevoerd (pag. 7/20). Het oude systeem is van kracht gebleven, zoals verder in de tekst beschreven.

Reactie Eigen Haard:

Wij zorgen dat een deel van de woningen in deze typische volkshuisvestingsmonumenten in de sociale huur blijven. In onze huidige huur- en verkoopbeleid heeft iets meer dan de helft van de woningen in deze monumenten een beleidshuur in het sociale huursegment. 13% is gelabeld om te liberaliseren 36% verkopen wij na mutatie.

TAK 3: LIBERALISATIE EN VERKOOP

BRON: PORTEFEUILLESTRATEGIE 2016

Vijvers: kleinere en meer doelmatige vijvers

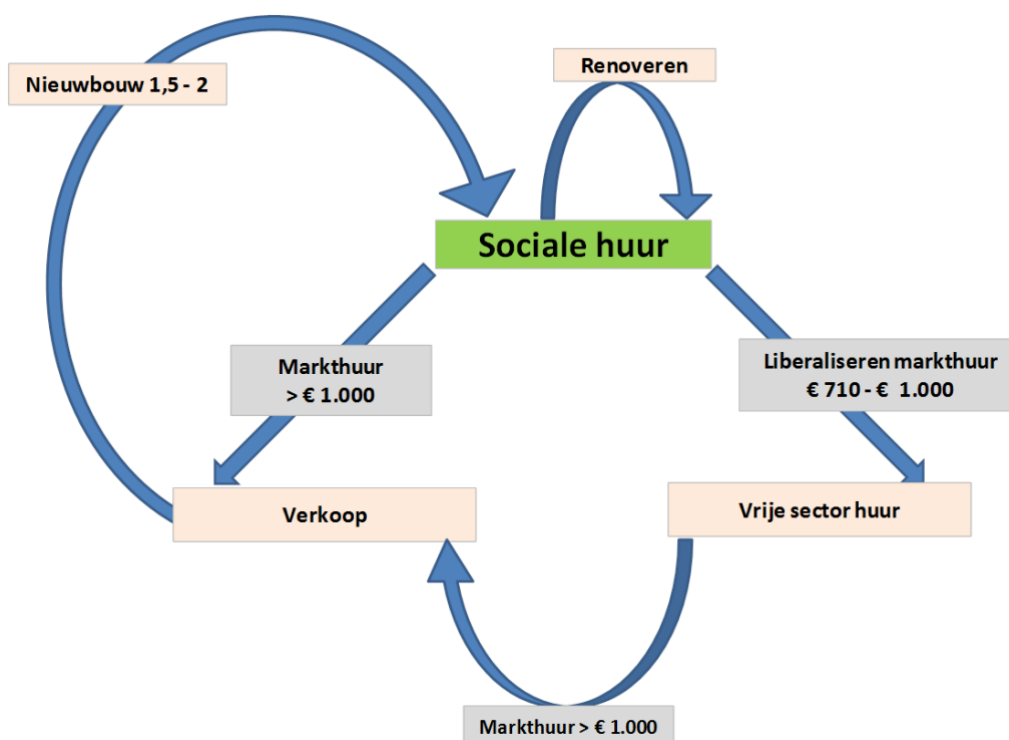
1. Herijken vrije sectorhuurvijver: liberaliseren woningen met markthuur € 710-1000
Maximaal 10% vrij sector huurwoningen in portefeuille, gedifferentieerd naar gemeente. Zo veel mogelijk sturen op betaalbare vrije sector huur voor de doelgroep.

We hebben de benodigde omvang van de portefeuille bepaald op 10%, circa 5.500 woningen. De doelstelling 10% vrije sector huurwoningen kent een specifieke onderverdeling over de gemeenten en is afhankelijk van de vraag:

<u>Gemeenten</u>	<u>Spreading VSH over gemeenten</u>	<u>Aandeel VSH binnen gemeente</u>
Amsterdam	55%	8%
Amstelveen	25%	13%
Uithoorn	9%	12%
Aalsmeer	6%	12%
Ouder-Amstel	5%	16%
Landsmeer	1%	4%
Totaal VSH gemeenten	100%	

2. Herijken verkoopvijver: Minder en minder kleine woningen verkopen uit bestaande voorraad.
De bestaande verkoopvijver wordt kleiner en (op termijn) aangevuld met duurdere woningen. Een kleinere verkoopvijver betekent meer betaalbare huurwoningen in de voorraad.

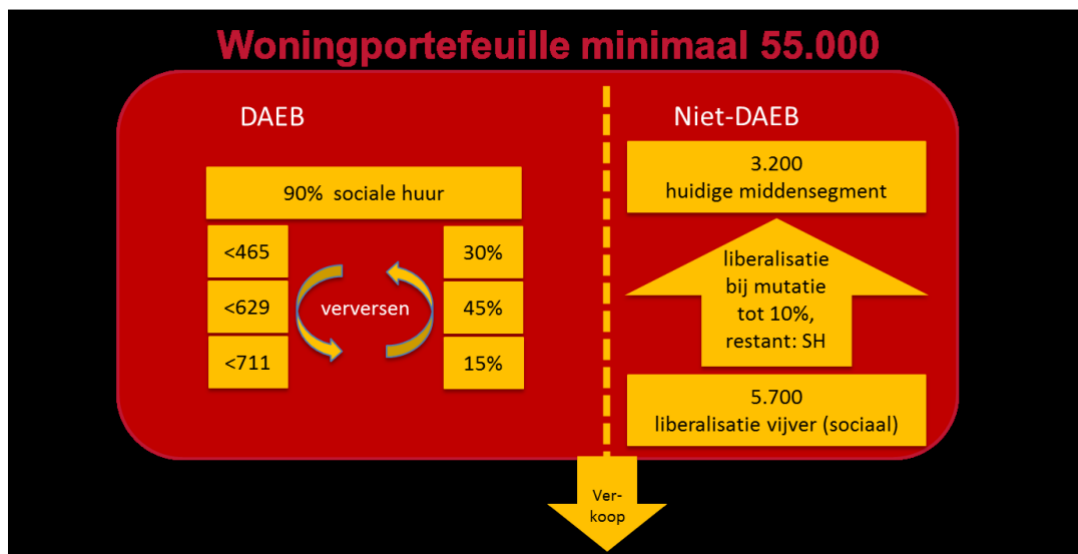
Hieronder een figuur waarin wordt geïllustreerd hoe tegen de verversing en doelmatigheid verhuren kan worden aangekeken. De basis hierin is onze sociale huur voorraad, deze houden we in stand en kwalitatief op peil door renovaties. We verkopen en liberaliseren een klein deel uit de sociale voorraad. Ook uit de vrij sector huur kan een deel worden verkocht. De opbrengsten die we generen uit verkoop zetten we zo veel mogelijk in om nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen.



BRON: SCHEIDINGSVOORSTEL DAEB/NIET-DAEB 8 AUGUSTUS 2016

Eigen Haard kiest voor een solide sociale huursegment in de DAEB portefeuille met een spreiding van huurprijsklassen die aansluit op de woonbehoeften in ons werkgebied. Onze verkoop- en liberalisatievijvers zijn vanuit dit oogpunt recent herijkt. We verkopen minder én minder kleine woningen. Zo is geborgd dat we voldoende vrijkomende woningen passend kunnen verhuren aan huurtoeslaggerechtigden.

Eigen Haard kiest voor de overheveling van circa 5.700 sociale huurwoningen naar de niet-DAEB. We streven naar portefeuille met vrije sector huur voor het middensegment met een marktconforme huur tussen de € 711,- en €850/€1.000 met een omvang van maximaal 10% van onze woningportefeuille, bedoeld voor middeninkomens en gericht op doorstroming, gemengde wijken en de behoefte per gemeente. Ons overig vastgoed van 'niet-woningen' brengen we grotendeels onder in de niet-DAEB. Dit doen we hoofdzakelijk vanwege de flexibiliteit in verhuur en efficiency. Vanuit een gebiedsgerichte aanpak sturen we met onze totale vastgoedportefeuille van DAEB en niet-DAEB op een prettig woonklimaat in gemengde wijken waar ons bezit is.



Scheiding daeb/niet daeb

TAK 4: TOTALE WONINGVOORRAAD

BRON: PORTEFEUILLESTRATEGIE 2016

Vastgoed: woningen van goede kwaliteit en passend bij de vraag

1. Verbeteren energielabels en toegankelijkheid
Slechte labels en fysieke toegankelijkheid bezit wordt verbeterd.
2. Nieuwbouw nieuw concept: goedkoper, kleiner en soberder

Er wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is ook kleinere en goedkopere woningen te bouwen, welke aansluiten op de behoefte. Dat betekent ook soberder en meer gestandaardiseerd bouwen.

De huidige verdeling binnen onze woningportefeuille met in de kolom daarnaast de behoefte uit het onderzoek.

Portefeuille - kenmerken	Segmenten	Huidig	Behoeft
huurklasse	Goedkoop (tot € 465)	34%	43%
	Betaalbaar 1 (€ 465-577)	32%	25%
	Betaalbaar 2 (€ 577-618)	11%	9%
	Dure sociale huur (€ 618-710)	18%	10%
	Vrije sector modaal (€710-1000)	4%	10%
	Vrije sector duur (vanaf €1000)	1%	2%
woningtype	EGW	22%	29%
	MGW zonder lift	56%	36%
	MGW met lift	22%	35%
oppervlakte	<60m2	32%	44%
	60-80 m2	44%	39%
	>80m2	24%	17%

Woningportefeuille

	Huidig PF	Huidig beleid	Behoeft PF	Haalbare wens PF
tot 466	35%	20%	43%	30%
tot 577	32%		25%	30%
tot 618	11%	33%	9%	15%
tot 710	17%	32%	10%	15%
tot 1000	4%	11%	10%	10%
>1000	1%	4%	2%	0%

Portefeuille verdeling Huidig, Beleid, Behoeft en Haalbaar

In de tabel zie je de huidige woningportefeuilleverdeling naar huurklassen, daarnaast de verdeling die na ca. 10 jaar zou ontstaan o.b.v. ons huidig huurbeleid, daarnaast de behoefte, en daarnaast de 'haalbare' wensportefeuille.

Het stakeholdersonderzoek dat we in het kader van de nieuwe ondernemingsstrategie hebben uitgevoerd bevestigde dit beeld. Belangrijke uitkomsten uit dit onderzoek zijn:

- Betaalbaarheid is belangrijkste
- Veel en sober bouwen
- Ongedeelde stad en regio garanderen
- Tijdelijke huurcontracten aanbieden
- Inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn geoorloofd
- Woningkwaliteit huurprijs met elkaar in lijn brengen
- Verantwoordelijkheid voor leefbaarheid delen met bewoners
- Energiezuinig gedrag belonen
- Monumenten behouden (niet ten koste van alles), met hogere huren

BRON: FUSIE STADSHERSTEL 2017

EH neemt het bezit van de Stichting Stadsherstel volledig over. Het gaat om 394 verhuureenheden (292 woningen + 57 bedrijfsmatig onroerend goed). De verdeling van de huurklassen van de woningen die overkomen was in 2015:

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:

ZELFSTANDIGE HUURWONINGEN					aantal	
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		
totaal	292	285	100	100		

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
woonwagenstandplaatsen:		0
woonwagens:		0
woonschepen met ligplaatsen:		0
totaal		0

Een opgave voor 2016 krijgen wij nog van EH. De woningen zullen worden aangeboden via Woningnet. SH blijft zoveel mogelijk SH. VSH zoveel mogelijk aanbieden als middensegment.

Het bezit is verdeeld in een DAEB/Niet-DAEB deel:

Omschrijving vastgoedtype	Aantal VHE's TI	Omschrijving vastgoedtype	Aantal VHE's	
			Daeb-tak	niet-Daeb tak
SH	214	SH (te liberaliseren)	89	125
VSH	78	VSH		78
BOG	57	BOG		57
Totaal VHE's	349	Totaal VHE's	89	260

BRON: WONING WAARDERINGSTELSEL 2015

Vanaf 1 oktober 2015 gelden de nieuwe woningwaarderingspunten (volgens het Besluit Huurprijzen Woonruimte). Vanaf dat moment weegt de WOZ-waarde, die de populariteit van een woningmarktgebied uitdrukt, voor zo'n 25% mee in de huurprijzen.

Uit de analyses van Eigen Haard blijkt dat bij ongeveer 1500 adressen een huurverlaging aan de orde is. Het gaat in totaal om een verlaging van circa € 50.000,- (gemiddelde verlaging per adres is zo'n € 33,-).

Hoe gaat Eigen Haard om met huurverlagingen?

Eigen Haard bereidt zich momenteel voor om de huurders bij wie een huurverlaging van toepassing is zo spoedig mogelijk persoonlijk te berichten dat hun huur per 1 oktober 2015 verlaagd wordt. Het bedrag waarmee de huur wordt verlaagd verschilt per woning.

Hoe gaat Eigen Haard om met huurverhogingen?

Daar waar de maximale huurprijs hoger is dan de huur die men nu betaalt onderneemt Eigen Haard nu geen actie.

Bij de huurronde 2016 zullen alle huurders in detail geïnformeerd worden over hun nieuwe huurprijs. Daaraan voorafgaand vragen we Alert zoals gebruikelijk om gekwalificeerd advies.

TAK 5: MAATREGELEN DOORSTROMING

[Dit speelt zich vooral lokaal af, vastgelegd in Prestatieafspraken. In het nog vast te stellen beleid middensegment zullen ook afspraken komen te staan over doorstromingsbeleid]

TAK 6: INVESTERINGEN IN RENOVATIE / NIEUWBOUW / KWALITEIT

BRON: PORTEFEUILLESTRATEGIE 2016

Uitgangspunten en hoofdlijnen voor de nieuwe portefeuillestrategie 2016-2020
Vastgoedbeleid:

- Behoud 55.000 woningen
- Richting nieuwbouw aantallen van voor de crisis (1.000 inclusief koop)
- Behouden BOG t.b.v. gemengde wijken
- Behouden oppervlakte-mix, verdiepingsslag naar aantal kamers
- Herijken verkoopvijver o.b.v. gekozen benadering en t.a.v. VSH en “spikkelbeleid” irt VVE
- Beoordelen impact nieuwe ontwikkelingen zoals woon-coöperatie
- Ontwikkelen nieuw huisvestingsconcepten
- Differentiatie: ook goedkoop, klein, prijs/prestatie, levensduur-kwaliteit
- Standaardisatie: verlagen kostprijs en mogelijk maken industrialisatie
- Innovatie: focus op levensduurkosten i.c.m. verduurzaming

BRON: MUTATIEBELEID 2014

- Samenvatting beleid goedkope segment

Kwaliteitsbeleid gekoppeld aan huurstelling woningen tot € 432,74 rekenuur per maand (d.d.2013).

Uitgangspunt: Kwaliteit van het goedkoopste huursegment meer in overeenstemming te brengen met de prijs.

1. Onderhoud doen we altijd (“schoon, heel en veilig”).
2. Investerings/verbetering worden niet toegestaan (tenzij expliciet benoemd in het kwaliteitsbeleid van het huursegment)
3. Kwaliteitsbeleid conform definitie basis kwaliteit Eigen Haard KV-grens (zie schema)

Escape:

Investerings/verbeteringen zijn alleen mogelijk met goede motivatie in onderling overleg met verhuur en onderhoud. Investering worden alleen met

toestemming van hoofd Onderhoud doorgezet¹. De huurstelling blijft altijd maximaal € 432,74 rekenuur (KV-grens Amsterdam d.d.2013).

- Samenvatting voorstel middensegment
Kwaliteitsbeleid gekoppeld aan huurstelling woningen tot € 574,35 rekenuur per maand (2e aftoppingsgrens HT d.d.2013).

Uitgangspunt: De kwaliteit van het betaalbare huursegment wordt meer in overeenstemming gebracht met de prijs. Energetische investeringen vormen een uitzondering maar worden gelimiteerd t.o.v. de huidige label. Overige investeringen worden beperkt tot nul.

1. Onderhoud doen we altijd (“schoon, heel en veilig”)
2. Energetische Investerings worden toegestaan tot een omschreven maximaal niveau D
3. Overige Investerings/verbetering worden uitgesloten (tenzij expliciet benoemd in het kwaliteitsbeleid van het huursegment)
4. Geen gevolgen huurstelling
5. Kwaliteitsbeleid conform definitie Eigen Haard middensegment tot 2e aftoppingsgrens (zie schema)

Energetische investeringen

De energetische investeringen doen we alleen bij E/F/G woningen. Het streven hierbij is om een 2-labelsprong te behalen, en maximaal label D. (dus bij label E woning niet naar label C, maar ‘aftoppen’ op label D). Woningen die al label D of beter zijn, krijgen geen extra energetische investering.

De meest voorkomende EPA ingrepen bij mutatie zijn plaatsen van HR-CV ketel (of gelijkwaardig alternatief), en plaatsen van HR++ dubbelglas.

Escape:

Investerings/verbeteringen boven het normbedrag zijn alleen mogelijk met goede motivatie in onderling overleg met verhuur en onderhoud. Investering worden alleen met toestemming van hoofd Onderhoud doorgezet. De huurstelling blijft altijd maximaal € 574,35 rekenuur (d.d.2013)

- Samenvatting voorstel dure sociale segment
Kwaliteitsbeleid gekoppeld aan huurstelling woningen tot € 681,02 rekenuur per maand (Huurtoeslaggrens d.d.2013).

Uitgangspunt: De kwaliteit van het dure huursegment wordt aangepast en wordt meer in overeenstemming gebracht met de prijs. Energetische investeringen vormen een uitzondering maar worden gelimiteerd t.o.v. de huidige label. Overige investeringen worden beperkt tot nul.

1. Onderhoud doen we altijd (“schoon, heel en veilig”)
2. Energetische Investeringsen worden toegestaan tot een omschreven maximaal niveau C
3. Overige Investeringsen/verbetering worden uitgesloten (tenzij expliciet benoemd in het kwaliteitsbeleid van het huursegment)
4. Geen gevolgen huurstelling
5. Kwaliteitsbeleid conform definitie Eigen Haard middensegment tot Huurtoeslaggrens (zie schema)

Energetische investeringen

De energetische investeringen doen we alleen bij D/E/F/G/ woningen. Het streven hierbij is om een 2-labelsprong te behalen, en maximaal label C. (dus bij label D woning niet naar label B, maar ‘aftoppen’ op label C). Woningen die al label C of beter zijn, krijgen geen extra energetische investering bij mutatie.

Escape:

Investeringsen/verbeteringsen boven het normbedrag zijn alleen mogelijk met goede motivatie in onderling overleg met verhuur en onderhoud. Investeringsen worden alleen met toestemming van hoofd Onderhoud doorgezet (zie voetnoot.1). De huurstelling blijft altijd maximaal € 681,02 rekenhuur (d.d.2013)

TAK 7: DUURZAAM / ENERGIE / MILIEU

BRON: PORTEFEUILLESTRATEGIE 2016

Adviesaanvraag EH:

10. Verbeteren energie-labels en toegankelijkheid*Energie labels woningportefeuille*

Het duurzaamheidsbeleid bij Eigen Haard is er op gericht de milieubelasting van ons vastgoed te verlagen. Belangrijk hierbij is dat deze inspanningen ook een belangrijke bijdrage leveren aan het terugdringen van de energielasten en daarmee woonlasten van onze huurders.

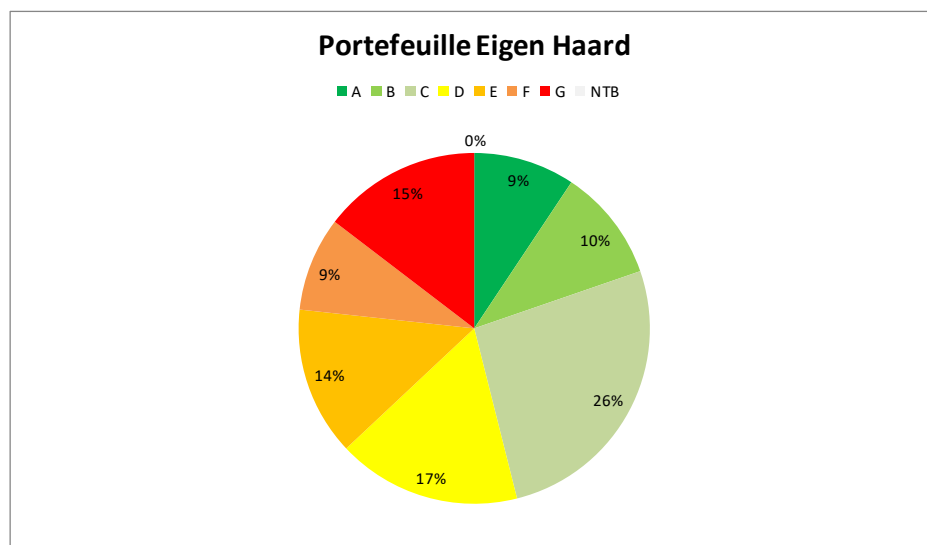
Het percentage woningen met E, F, G – labels in de portefeuille verminderen geleidelijk. Het beleid van de afgelopen jaren om het aandeel slechte energie labels weg te werken zetten we voort. Ultimo 2016 moet het aandeel verminderd zijn tot 33% of lager op basis van afgemelde en pre-labels.

De volgende aanpak wordt voorgesteld voor de komende jaren:

- Bij te renoveren en te muteren woningen realiseren we totaal minimaal 3.000 labelstappen per jaar.
- We versnellen het tempo waarin we labelstappen maken, en pakken jaarlijks 250 extra woningen aan.

We gaan onderzoeken wat er voor nodig is om in 2025 geen E, F en G labels meer te hebben. Daarvoor zal moeten worden gekeken naar aantallen, aanpak budget en capaciteit.

Verdeling Energielabels	A	B	C	D	E	F	G	NTB
Portefeuille Eigen Haard	5.176 9%	5.754 10%	14.619 26%	9.383 17%	7.603 14%	4.816 9%	8.098 15%	0 0%



Bron: Jaarverslag Eigen Haard 2014

Toegankelijkheid woningportefeuille

Uit de behoefte analyse is tot uiting gekomen dat een groter aandeel woningen met lift binnen de woningportefeuille noodzakelijk is. De woningportefeuille bestaat nu uit ca. 22% woningen met lift toegankelijk. De behoefte bepaalt dat de portefeuille uit minimaal één derde toegankelijke appartementen zou moeten zijn opgebouwd. Deze doelstelling is echter in onze begrotingsperiode 2015-2019 niet haalbaar.

Gezien de toenemende behoefte aan toegankelijke gelijkvloerse appartementen, wil Eigen Haard zich wel meer gaan toewijden op behoud en zo nodig uitbreiding van het aandeel toegankelijke woningen en appartementen met lift in de toekomstige transformatieopgave van de portefeuille.

Reactie EH op advies Alert:

Verbeteren energie-labels en toegankelijkheid.

- Zowel het verbeteren van de energie-labels als de toegankelijkheid zijn belangrijk voor huurders. De vraag is of daar dan een totaalbudget voor komt dat over de gemeenten verdeeld wordt. Op grond van welke criteria wordt bepaald welke aanpassingen in welke complexen worden uitgevoerd?

Er wordt jaarlijks een inventarisatie gedaan in dit kader. Vwb het verbeteren van de energielabels wordt het grootste gedeelte gedaan binnen projecten (renovatie) of bij mutatie. Dit zijn technisch en energetisch gezien de slechtste woningen. Daarbovenop worden jaarlijks nog eens 250 woningen energetisch aangepakt. Hiervoor wordt een budget gereserveerd. Afhankelijk van de kwaliteit van het bezit wordt dat in verschillende gemeenten gedaan.

- In gemeenten waar weinig of geen mogelijkheden zijn voor nieuwbouw zal de nadruk komen te liggen op verbetering van de bestaande bouw. Het is dan de vraag of moet worden ingezet op renovatie of op sloop/nieuwbouw. Bij sloop/nieuwbouw zouden er meer woningen gebouwd dan gesloopt moeten worden, zodat netto het aantal woningen toeneemt.

Dat is wel de wens indien het mogelijk is.

- Bewoners uit slooppanden moeten altijd de mogelijkheid krijgen terug te keren in het vervangende complex, tegen voor hen betaalbare huurprijzen.

Het terugkeren in projecten is en blijft geen recht van de huurder. Het is altijd een onderwerp van gesprek en zal per project worden bekeken(maatwerk). Het gaat er

vooral om dat er een goed alternatief wordt geboden. We zien nu dat projecten niet door gaan of vertragen vanwege het feit dat huurders dit recht wel opeisen.

- **Huurders in een renovatieproject moeten formeel de mogelijkheid krijgen om met behoud van hun oude huurniveau door te stromen naar een andere woning binnen het complex.**

Bij renovatieprojecten krijgen woningen altijd een aanzienlijke kwaliteitsverbetereing, dus elke huurder zal een hogere huur moeten betalen. Dit geldt voor huurders met behoud van huurcontract (terugkeerders naar dezelfde woning) en voor huurders met een nieuw huurcontract (doorschuivers naar een andere woning). Uitgangspunt is nu dat bij doorschuiven de nieuwe huurprijs (veelal 710,68) in rekening wordt gebracht en bij terugkeerders wordt alleen de verbetering in rekening gebracht. In sommige projecten worden doorschuivers hetzelfde behandeld als terugkeerders die alleen de investering krijgen doorberekend in de huur. Bijvoorbeeld bewoners waarvan de huur is opgezegd wegens dringend eigen gebruik vanwege samenvoegen. Heel specifiek dus.

- **Valt het verbeteren van de energie-labels onder de basisvoorziening voor wonen? Of wordt het gezien als een woningverbetering die de huurders zelf dienen te betalen uit de gedaalde energiekosten?**

Het verbeteren van de energiezuinigheid van de woning is een geriefsverbetering waar een investering mee gemoeid is. Deze investering mag worden doorberekend in de huur.

EH stelt dat het deze begrotingsperiode niet in staat is aan de behoefte aan liften in complexen te voldoen. Graag een specifiekere uitleg waarom dat niet mogelijk is.

Kostentechnisch (maar ook alleen technisch)- (onderhoudsbegroting) en technische (bouwcapaciteit)- gezien is dit een probleem.

Kengetallen:

Verbeteren energielabels

Rapportage over:

- Verbetering energielabels bij renovatie en mutatie (minimaal 3.000 labelstappen per jaar).
- Extra verbeteringen (jaarlijks 250 extra woningen).
- Resultaat onderzoek "wat er voor nodig is om in 2025 geen E, F en G labels meer te hebben"

BRON: SAVE-PROJECT 2017

Afspraken EH en Alert m.b.t. SAVE

1. Actie: Eigen Haard (David Emous) zal voor de zomervakantie nog een presentatie rondom het project SAVE aan Alert geven. De vertegenwoordigers van de lokale huurdersorganisaties informeren hierna zelf hun achterban.
2. Afspraak: Aanspreekpunt voor alle SAVE projecten voor alle lokale huurdersorganisaties is David Emous namens Eigen Haard. Tel 06 57 75 78 77
3. Actie: Op ieder kwartaaloverleg tussen Eigen Haard en de lokale huurdersorganisatie zal voortaan standaard de stand van zaken rondom lopende projecten (SAVE en de reguliere

renovatie- en groot onderhoudsprojecten) besproken worden. Dit wordt als standaard agendapunt door Woonservice geagendeerd. Woonservice zal hiervoor de benodigde input vanuit de afdeling Renovatie en Groot Onderhoud krijgen.

4. Afspraak: Projectmedewerkers van Eigen Haard en de Bewoners Commissie werken gezamenlijk aan projecten. Operationele knelpunten dienen niet te snel opgeschaald te worden naar de lokale huurdersorganisaties dan wel de huurderskoepel Alert.
5. Actie: Cees Stam en David Emous zullen binnen een week Hennie van Rijn het processchema Renovatieproces en het processchema SAVE toesturen.

BRON: MONUMENTENBELEID 2013

EH Visie op monumenten 2013:

Duurzame monumenten

Eén van de uitgangspunten bij renovatie is de energieambitie “minimaal twee labelstappen en minimaal label B”. Als deze doelstelling niet via standaardoplossingen kan worden bereikt, zoeken wij naar innovatieve mogelijkheden. Door innovaties komen er steeds meer mogelijkheden om de energieprestatie van monumenten te verbeteren. Daarbij kan het gaan om toepassing van innovatieve oplossingen die al door anderen ontwikkeld zijn, of om het zelf ontwikkelen van nieuwe technieken. Als er geen haalbare mogelijkheden worden gevonden, kan het bestuur besluiten om voor een lagere energieambitie te kiezen.

Duurzaamheid is meer dan alleen het beperken van het energieverbruik. Ook het beperken van sloopafval en beperking van het gebruik van (eindige) grondstoffen zijn duurzaamheidsdoelstellingen. Monumenten gaan lang mee, onze oudste al 300 jaar, en zijn daarom duurzaam.

Reactie EH op advies Alert:

Advies Alert:

Alert is het eens met het streven naar dezelfde kwaliteitsnormen, als het gaat om woningkwaliteit uit gebruikersoogpunt. Daarnaast is natuurlijk extra de inspanning om de cultuurhistorische kwaliteit op peil te houden. Bij spanning tussen bijvoorbeeld energiekwaliteit en cultuurwaarde adviseert Alert Eigen Haard om goed te participeren in innovaties op dit terrein en steunt het op peil houden van kennis in de organisatie en de samenwerking in Aedes en met experts bij gemeente en rijk. Alert waardeert dat Eigen Haard het onderhoud van monumenten in een aparte handleiding heeft vastgelegd en de bereidheid om bij monumenten anders te werk te gaan (tabel 1, pagina 14).

Reactie Eigen Haard:

Eigen Haard heeft inderdaad zelf een rol in innovatie. Dit zal nadrukkelijker in de notitie worden verwoord. Een voorbeeld van hoe Eigen Haard deze rol al oppakt, is de restauratie/renovatie van onze woningen in Landlust, Bos en Lommer. Voor dat project hebben wij een warmte-isolerend aluminiumkozijn laten ontwikkelen dat het uiterlijk heeft van de oorspronkelijke stalen kozijnen. Dit kozijn kan ook in andere projecten worden toegepast.

Advies Alert:

Alert steunt uiteraard de inzet om bewoners bij het cultuur historisch onderzoek te betrekken. Alert en de aangesloten organisaties worden daar graag van op de hoogte gehouden. Alert adviseert om bij renovaties niet alleen de overheid maar ook de bewoners vroegtijdig te betrekken. Hun wensen en

ideeën kunnen dan in de afwegingen worden meegenomen. Het risico dat door Eigen Haard en overheid uitgedachte compromissen/ideeën op weerstand sluiten wordt dan kleiner.

Reactie Eigen Haard:

Wij nemen uw advies over en verwerken het in de notitie.

TAK 8: CONCRETE MAATREGELEN VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN: JONG / OUD

BRON: JONGERENCONTRACT 2016

Samenvatting voorstel van EH m.b.t. jongerenhuisvesting:

Contract

Vijfjarencontract inzetten voor jongeren

Soort woningen

Vooral 1 en 2 kamerwoningen met een lage streefhuur. Veel van deze woningen zijn nu ook al gelabeld voor jongeren.

Doelgroep

Twee leeftijdscategorieën waarop het contract afloopt. Kleinere goedkopere woningen tot 23 jaar en de grotere woningen tot 28 jaar. Binnen deze categorieën ook extra labelen voor specifieke doelgroepen zoals bijvoorbeeld statushouders.

Loting

Alle woningen worden via loting verhuurd en zijn dus niet afhankelijk van inschrijfduur.

Doelgroep heeft sowieso weinig inschrijfduur. Verhuren via inschrijfduur is dan ook onnodig complex.

1/3 zal worden verhuurd aan de groep jonger dan 23 jaar

2/3 zal worden verhuurd aan de groep 23-28 jaar

Mutatiegraad en slaagkans

Ongeveer 31% van de ingeschrevenen op WoningNet is starter en jonger dan 28 jaar. Omdat nu een relatief klein deel van de voorraad is gelabeld als jongerenwoning is de slaagkans lager dan voor andere categorieën.

Doel is 30% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan jongeren. De vijfjarencontracten zorgen voor een hoge mutatiegraad. Daardoor is de concrete benodigde voorraad woningen om deze 30% te halen kleiner dan bij normale contracten.

Normaal contract: gemiddelde woonduur 10 a 20 jaar, mutatiegraad 5 a 10%.

Vijfjarencontract: gemiddelde woonduur 4 a 5 jaar, mutatiegraad 20 a 25%

Omvang en huurprijs voorraad jongerenwoningen

3% woningvoorraad al gelabeld voor jongeren tot 23 jaar

Huur afgetopt op €402,-

Nog eens 5% woningvoorraad labelen voor jongeren tot 28 jaar met vijfjarencontract.

Kleiner dan 50m² en maximaal 2 kamers

Streefhuur maximaal €475,-

Totaal dus 8% van de woningvoorraad beschikbaar. Dit komt neer op 4400 woningen. Deze woningen zijn op dit moment nog niet allemaal aan jongeren verhuurd, dus in de eerste jaren zal de mutatiegraad lager zijn.

Vangnetregeling

In de praktijk vaak een lange wachtrij voor het 23ste levensjaar waardoor de looptijd van contracten maar 3,5 jaar is. Het vijfjarencontract geeft deze groep 1,5 jaar extra. Contract is nu beter verankerd in de wet. Mogelijkheid om te verlengen met twee jaar als de huurder objectief niet in staat is vervangende woonruimte te regelen.

Samengevat:

Vijfjarencontract

Twee categorieën: <23 jaar en <28 jaar

Verloten ipv verhuren op basis van inschrijfduur

Uitbreiden van voorraad jongerenwoningen van 3% naar 8% van de totale voorraad.

BRON: VERSLAG ALERT-EH 16 OKTOBER 2017 (OUDERENWONINGEN)

Ouderenbeleid

Alert heeft een notitie ouderen opgesteld. Hierin is een aantal vragen, opmerkingen en beleidssuggesties opgenomen. Daarnaast bespreken we van Groot naar Beter en het verschil in uitvoering per gemeente en bekendheid van de regeling.

Mevrouw Heidrich vraagt naar de achtergrond. Mevrouw van Rijn geeft aan het voor Alert een belangrijk onderwerp is en dat de notitie een eerste aanzet is om het onderwerp verder met elkaar te bespreken.

We lopen de punten op de derde pagina na.

Beleidssuggesties/vragen/opmerkingen:

- Zorg dat de woningcorporaties een gezamenlijk beleid voor ouderen huisvesting vaststellen.

EH: Dit zou dan vooral in Amsterdam spelen aangezien we in andere gemeente veelal monopolist zijn. Het beleid is in Amsterdam bij de corporaties voor zover te overzien in hoofdlijnen gelijk.

- Zijn vraag en aanbod voldoende afgestemd per gemeente? Nee, maar in de Prestatieafspraken met de gemeente Aalsmeer zijn bijvoorbeeld goede afspraken gemaakt:
 - Van groot naar beter wordt structureel ingezet.
 - Gemeente zet actief in op passend wonen. Inzet van Wooncoaches. Budget uit Woonfonds (wat is de stand van zaken?)
 - Gemeentebreed worden er 180 seniorenwoningen toegevoegd.
 - Eigen Haard labelt ca.15% van de woningen in Aalsmeer voor senioren.

Conclusie: zorg dat deze afspraken in alle gemeenten worden gemaakt.

EH: dit is inderdaad op te nemen in de prestatieafspraken.

Eigen Haard ziet ook dat verschillende senioren complexen moeilijk verhuurbaar zijn. Hier gaan we onderzoek naar doen.

- Financieel aspect: iemand die al veertig jaar in een goedkope woning woont is niet snel geneigd te willen verhuizen naar een comfortabele duurdere woning. Misschien een huurgewenningsperiode afspreken? Bijvoorbeeld gedurende 3 jaar een percentage van het verschil huur oude woning en nieuwe woning door Eigen Haard laten betalen. Of de regeling van Amsterdam overnemen: d.w.z. men blijft de oude huur betalen.

EH: binnen de regeling van Groot naar Beter is dit al geregeld bij verhuizing naar een woning in de bestaande bouw. Ook voor de regiogemeentes waar van Groot naar Beter inmiddels van toepassing is.

- Ouderen maar ook andere alleenstaanden verhuizen niet als hun financiële positie ingrijpend wordt aangetast. Hier is de overheid ook debet aan. Als men wil samenwonen, juist om elkaar te kunnen helpen en bijstaan, wordt men gestraft met kortingen op AOW of bijstandsuitkeringen, en toeslagen die soms geheel wegvallen.

EH: dit valt niet binnen de invloedssfeer van de corporaties.

Mevrouw van Doorn geeft nog als tip mee om bij mantelzorgers een a en een b toevoeging bij het huisnummer te maken. Een soort kangaroowoningen ontstaat er dan, waardoor de AOW niet 'gekort' wordt omdat huurder en mantelzorger dan niet op hetzelfde adres wonen. Dit is inderdaad een bruikbare tip.

- Voor kwetsbare ouderen die speciale zorg en verpleging nodig hebben is extra ondersteuning nodig zo mogelijk in beschutte woonvormen (kleinschalig en gedifferentieerd woningaanbod ontwikkelen). Initiatief aan wooncorporaties en zorgaanbieders en gemeenten.

EH: De vraag en behoefte moet ook duidelijk zijn. 'Zomaar bijbouwen' zonder precies te weten waar de behoefte ligt is niet altijd succesvol. Mevrouw Heidrich noemt een voorbeeld van een project in Amstelveen. Een soort 'woongroep' voor eenzame ouderen (zelf een eigen leefruimte met een gezamenlijk woonkamer en keuken). Dit loopt nu een aantal jaren en is niet erg succesvol. Toch verwacht Eigen Haard dat nieuwe woonconcepten ontwikkeld moeten worden in combinatie met de juiste zorg- en welzijnsarrangementen..

- In alle regiogemeenten Wooncoaches aanstellen, die de ouderen kennen en kunnen begeleiden naar een passende woning. In Amstelveen zijn speciale 'ouderencoaches' actief. Deze zouden een deel van de taken van de wooncoach kunnen overnemen om nog beter te kunnen worden ingezet.

EH: In de gemeenten zijn ook de WMO-loketten die hulp bieden aan ouderen die zorg of ondersteuning nodig hebben op verschillend gebied in hun woning.

Mevrouw van Doorn geeft aan dat de regeling van Groot naar Beter nog niet voor iedereen duidelijk is. Ook omdat de meeste informatie via internet loopt. In Amsterdam heeft Eigen Haard bij wijze van proef gekeken hoe een directe/rechtstreeks aanpak werkt. Dit blijkt zeer arbeidsintensief maar levert wel wat op. Eind van het jaar verwachten we de evaluatie en conclusie.

- Als alle (nieuwe) starterswoningen/ kleine woningen gelijk ouderenproof zijn (gebouwd) kun je deze veel flexibeler naar vraag inzetten. Toekomstbestendig maken! Nu is er een golf ouderen, straks veel minder. Mee kunnen bewegen met wat er nu gebeurt bespaart straks veel.
- Veel punten onder de noemer 'levensloopbestendigheid' zullen al opgenomen zijn in bouwbesluiten/veiligheidsvoorschriften of vanzelfsprekend zijn. Het gevaar is ook dat door het opnoemen van enkele punten je de "rest" vergeet. Wat is 'levensloop' trouwens? Dat je van 40-110 in een woning kan wonen?

EH: een levensloop bestendige woning is een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

EH: Bij nieuwbouw zijn de ontwerprichtlijnen inderdaad gericht op toekomst/levensloopbestendigheid.

Eigen Haard heeft daarnaast het programma toegankelijkheid dat gaat over de toegankelijkheid van algemene ruimtes zodat huurder of bezoeker vanaf de openbare weg de woning in kan komen met evt rollator/rolstoel.

- Welke toekomstige zaken verwachten we? Robots, internet der dingen, thuisbezorging, video interactie, irisscan/ vingerafdrukscan om zaken te openen. Wat voor gevolgen heeft dat en maakt dat bepaalde voorzieningen minder of meer nodig zijn?

EH: dit is zeker een onderwerp wat we volgen. Ook bij projecten wordt gekeken naar innovatiemogelijkheden op verschillend gebieden.

Op dit moment zijn er niet direct actiepunten anders dan het opnemen in de prestatieafspraken.

Eigen Haard komt sowieso terug op de resultaten vanuit Amsterdam met van groot naar beter.

Alert neemt het stuk op in haar werkplan.

TAK 9: LEEFBAARHEID

BRON: KOSTEN HUISMEESTER EN WIJKBEHEERDER 2015

Wijkbeheerder:

- Interventie- en inzetwijken
- Vve betaalt mee
- Huurders ook mee betalen (70%)
- Kostenverdeling is : 50 – 50
- Tarief Huurcommissie (loonkosten) en subsidiabel
- Tijdelijke wijkbeheerder (indien direct nodig)

Huismeester:

- Complex-gebonden en servicegericht
- Gebouw geschikt en huurders behoefte
- Tarief: huurcommissie, Subsidiabel, nooit boven max tarief en afrekening
- 30 -70 (tenzij niet 'noodzakelijk' > 100% huurders)
- Nieuwbouw (getracht wordt over te starten met huismeester)

TAK 10: ZELFBEHEER

[Hier zijn nog geen beleidsafspraken over gemaakt]

TAK 11: SERVICEKOSTEN

BRON: BELEIDSBOEK SERVICEKOSTEN EN NUTSVOORZIENINGEN - HUURCOMMISSIE 2017

Wat kan de Huurcommissie doen?

De Huurcommissie kan WEL:

- De betalingsverplichting voor de servicekosten vaststellen;
- de hoogte van het voorschotbedrag voor nutsvoorzieningen vaststellen.

De Huurcommissie kan NIET:

- Eventueel teveel betaald aan voorschot voor u terugvragen.

Werkt de verhuurder daar niet aan mee, dan kunt u - met de uitspraak van de Huurcommissie in de hand - de kantonrechter daarom vragen.

TIP: vraag hierover (gratis) advies bij het Juridisch Loket.

Wat kan de uitspraak worden?

De Huurcommissie stelt op basis van het onderzoek vast dat de hoogte van de servicekosten niet juist is:

Het bedrag van de servicekosten wordt opnieuw vastgesteld.

De Huurcommissie stelt op basis van het onderzoek vast dat de hoogte van de servicekosten wel juist is:

Het bedrag van de servicekosten blijft ongewijzigd.

Warmtewet:

19 nov 2015:

De Huurcommissie heeft vastgesteld hoe zij de geschillen tussen huurder en verhuurder behandelt die te maken hebben met de warmtelevering door stadsverwarming of blokverwarming (geschillen die volgen uit de Warmtewet). De Huurcommissie zal de kosten voor deze warmtelevering toetsen aan de kosten die de verhuurder hiervoor echt heeft gemaakt én aan de vastgestelde maxumprijs voor warmte. Dit betekent dat de manier waarop de Huurcommissie de geschillen over servicekosten en nutsvoorzieningen toetst, niet verandert.

De Huurcommissie kan uitspraak doen over geschillen over de warmtelevering als deze gaan over sociale huurwoningen én te maken hebben met de kosten voor nutsvoorzieningen, met de servicekosten of met een gebrek van de warmte-installatie.

Huurders en verhuurders kunnen de Huurcommissie vragen om uitspraak te doen over het geschil over de warmtelevering. Dit kan met de verzoekformulieren voor de servicekosten en nutsvoorzieningen of voor de onderhoudsgebreken. De

Huurcommissie adviseert hen wel te proberen het geschil eerst gezamenlijk op te lossen.

Zie ook: <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/servicekosten-en-nutsvoorzieningen/>

BRON: SITE WOONBOND 2017

De verhuurder mag alleen servicekosten in rekening brengen voor leveringen en diensten die hij zelf eerst betaalt en daarna verrekent met de huurder(s). De meest voorkomende servicekosten zijn:

- gas, water en elektra;
- onderhoud dat eigenlijk voor rekening van de huurder is (de 'kleine herstellingen'), bijvoorbeeld ontstoppen binnenriolering, onderhoud aan geiser of boiler, schoorsteenvegen en dakgoten schoonmaken. De verhuurder mag de kosten hiervan alleen doorberekenen als de huurder deze klusjes ook zelf zou kunnen doen;
- glasverzekering;
- schoonmaakkosten gemeenschappelijke ruimten;
- kosten van de huismeester, voor zover die taken verricht die in het belang zijn van de huurder;
- BTW over service waarvoor de verhuurder ook BTW heeft moeten betalen;
- administratiekosten

Zaken waarvoor de huurder al huur betaalt, mogen niet ook nog als servicekosten in rekening worden gebracht. Dan zou er namelijk tweemaal voor hetzelfde worden betaald. Het is dus belangrijk om te weten wat onderdeel is van de kale huurprijs. Dat is in ieder geval:

- het verhuurdersonderhoud, waaronder onderhoud aan lift, hydrofoor, stortkoker en overige mechanische installaties;
- aanleg van gemeenschappelijke groenvoorzieningen;
- openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en bestratingen;
- schade door vernielingen in gemeenschappelijke ruimten;
- het eigenarendeel van de onroerendezaakbelasting (ozb) en het rioolrecht;
- de premie voor de opstalverzekering;
- beheer en administratiekosten van de woonruimte;
- de kosten van de huismeester, voor zover diens taken in het belang zijn van de verhuurder.

Zie ook:

<https://www.woonbond.nl/huren-en-recht/servicekosten>

[28 november 2017: De Woonbond schrijft dat Den Haag op dit moment bezig is met het opstellen van een nieuwe Warmtewet. Een voorstel daarvoor zal eind van het jaar naar de kamer gaan. De Woonbond had een Meldpunt Warmtewet dat twee jaar lang klachten en opmerkingen van huurders heeft verzameld. De Woonbond is nu bezig deze te bundelen in een overzicht.]

BRON: WARMTEWET (ADVIESAANVRAAG EH & ADVIES ALERT) 2014

De wijze van afrekening bij de complexen waar gewerkt wordt met een zogenaamd 'gebroken stookjaar'. Dit betreft de complexen waar niet per kalenderjaar maar, in dit geval, van juli 2013 tot 31 december 2013 en van 1 januari 2014 tot 1 juli 2014 gerekend wordt. De huurders in deze complexen ontvangen van Eigen Haard in het vierde kwartaal hun afrekening.

De huurders in deze complexen ontvangen eind 2014 twee afrekeningen. De eerste over het tijdvak in 2013, deze afrekening wordt dan ook gedaan op de oude manier. De tweede over het tijdvak in 2014. Deze afrekening wordt gedaan volgens de geldende regels van de Warmtewet. Zowel Eigen Haard als Alert vinden het belangrijk dat er op een duidelijke wijze naar de bewoners hierover wordt gecommuniceerd. De begeleidende brief die we toevoegen aan de afrekeningen nemen we dan ook zorgvuldig met elkaar door alvorens we deze verzenden aan onze huurders.

1. Huurders in VVE complexen worden vooralsnog niet meegenomen in de Warmtewet aangezien deze in strijd is met andere wetten (waaronder het appartementsrecht). Hiermee volgt Eigen Haard het advies van de minister.
2. De reductie- of correctiefactoren, zoals deze van toepassing waren vóór de Warmtewet, blijven voorlopig van kracht. In de Warmtewet zelf staat nu nog dat de reductie- of correctiefactoren niet mogen worden toegepast. Echter heeft de minister hiervan gezegd dat hij dit los wil laten in de aanpassing van de wet in 2015. Eigen Haard sorteert hier dit jaar op voor. De mogelijkheid blijft wel bestaan dat de wet op dit punt toch niet wordt gewijzigd.
3. Jaarlijks wordt, zoals de wet dit voorschrijft, de storingsregistratie gepubliceerd op de website van Eigen Haard via het jaarverslag

Afspraken over communicatie:

1. Brief aan huurder van complexen met een gebroken stookjaar.
Er wordt een begeleidend schrijven opgesteld die wordt verzonden samen met de afrekeningen. Het is belangrijk dat deze brief helder van toon is en begrijpelijke informatie geeft.
2. Website van Eigen Haard.

Op de webpage van de warmtewet op de site van Eigen Haard komt onder andere meer informatie over 'wat te doen bij storingen. Daarnaast komt er een directe link naar een formulier voor klanten die een storing willen melden waarvoor zij gecompenseerd worden volgens de wet.

3. Brief richting overige huurders die vallen onder de warmtewet en in 2015 voor het eerst hun afrekening op de nieuwe manier ontvangen.
Eigen Haard vindt het belangrijk deze huurders dit jaar nog te informeren over de stand van zaken rondom de warmtewet.
4. Voorstel vanuit Eigen Haard is om samen met Alert en de lokale huurdersverenigingen (die het aangaat), de informatie op de website op elkaar af te stemmen.

Overige opmerkingen van Alert:

Kostenverdeling per complex.

Voor het vaste tarief gaat Eigen Haard altijd uit van de werkelijke kosten. Deze kosten zijn daarom ook aantoonbaar. Als deze boven het tarief van het ACM mochten uitkomen dan wordt er altijd afgetopt naar het tarief van de ACM.

Eigen Haard heeft zelf steekproeven gedaan over de oude en nieuwe afrekeningen. Deze zijn ook indien gewenst voor Alert in te zien.

Het 'niet meer dan anders principe' betreft het uitgangspunt dat voor de warmtelevering aan bewoners in complexen die onder de warmtewet vallen, een tarief wordt gevraagd voor de warmte, zodanig dat het gemiddeld niet meer kost dan een vergelijkbare situatie met een aardgas gestookte HR ketel. 'Anders' betreft dus niet het vergelijk tussen bijvoorbeeld 2014 en 2013.

Punten van aandacht voor vervolg:

Correctiefactoren:

1. Indien er door een wijziging in de wet iets verandert ten aanzien van het toepassen van de correctiefactoren dan informeert Eigen Haard Alert hierover.
2. Geschillencommissie
De externe geschillencommissie wordt opgenomen in de leveringsvoorwaarden.
3. VVE
Zodra er iets wijzigt ten aanzien van huurders in VVE complexen brengt Eigen Haard, Alert hiervan op de hoogte. Voor deze huurders zal dan overigens hetzelfde gaan gelden als voor overige huurders in 'warmtewetcomplexen'.
4. Communicatie naar Bewonerscommissies en huurders
Eigen Haard neemt inzake de afstemming over de communicatie rechtstreeks contact op met de betreffende bestuursleden van Alert en voor wat betreft de website, met het secretariaat. Ook voor Eigen Haard is belangrijk dat de communicatie richting de huurders over dit onderwerp duidelijk is en daarom is het erg prettig dit samen met Alert voor te bereiden.

DEEL B: DE UITVOERING VAN HET BELEID

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN MET EH

Bron: Samenwerkingsovereenkomst 2017

<http://www.huurdersfederatie-alert.nl/samenwerkingsovereenkomst-2017/>

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST ALERT 2017 (INCL. BIJLAGE 1 & 2)

Bron: Kaderafspraken 2015-2019 (voor Amsterdam)

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/stedelijke/documenten/kaderafspraken/>

INVULLING TAKEN/ROLLEN NIEUWE WONINGWET 2015 / OVERLEGWET (PR. AFSPRAKEN, ZIENSWIJZEN, HUURDERSRAADPLEGING)

Bron: Woningwet

<http://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2018-06-13>

Bron: Wet op het overleg huurders verhuurder

<http://wetten.overheid.nl/BWBR0009810/2015-07-01>

Bron: Woningwet 2015

<http://www.woningwet2015.nl/prestatieafspraken-huurdersorganisatie>

INVULLING PARTICIPATIEBELEID/OVERLEG HUURDER-VERHUURDER

Bron: Samenwerkingsovereenkomst 2017

<http://www.huurdersfederatie-alert.nl/samenwerkingsovereenkomst-2017/>

BSP

Bron: Basis Sociaal Plan 2018

<http://www.huurdersfederatie-alert.nl/basis-sociaal-plan-2018/>

GESCHILLENCOMMISSIE

Bron: <https://www.eigenhaard.nl/informatie-en-service/sociale-huur/klachten-en-overlast/geschillencommissie>

REGLEMENTEN EH HUURCOMMISSIE

Bron: <https://www.huurcommissie.nl/procedure/>

LOBBY: WOONBOND

Bron: <https://www.woonbond.nl/over-woonbond/over-lidmaatschap/lidmaatschap-organisaties>

VVE'S- BC'S IN GEMENGDE COMPLEXEN

Bron: Ervaringen medewerkers Eigen Haard t.a.v. Samen in Gemengde Complexen

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Bron: <https://www.eigenhaard.nl/informatie-en-service/sociale-huur/huur-en-betalen>

DEEL C: WIE IS ALERT

1. Het primaire onderwerp van Alert is wonen. Het hebben van een 'thuis' is een waarde die Alert hoog houdt.
2. Alert richt zich vooral op de huurders uit de sociale sector en de midden categorie.
3. Het voortbestaan van de sociale sector is een primair doel.
4. Het sociale aspect staat vooraan.
5. Alert wil iets betekenen voor de maatschappij.
6. De sociale samenhang in de samenleving is belangrijk
7. Er moet een evenwicht zijn tussen betaalbaarheid en basis volkshuisvestingsprincipes.
8. Alert heeft een hekel aan de economisering van de maatschappij.
9. Teveel alles overlaten aan de marktwerking is gevaarlijk.
10. Kopers zijn zelfredzamer dan huurders uit de sociale sector.
11. Tegen oppervlakkigheid.

Het Bestuur bestuurt Kernbegrippen zijn:

- Vertaalslag van achterban naar beleid en andersom: denken, bewerken, doen;
- Kennisvoorsprong bestuur: je verdiepen, goed luisteren, terugkoppelen
- Het gaat vooral om het stellen van de goede vragen (omgaan met overdaad aan informatie), wat zijn de spelregels
- Afstemmen, coördineren, faciliteren
- Scherpe doelen stellen
- Transparant: wees open naar achterban

Voorstel taakomschrijving

1. DB leden: coördineren werkplan, bereiden AB/OV voor, handelen dagelijkse zaken af + zijn 1e aanspraakpunt voor EH. Bewaken actief de vastgestelde adviesprocedure
2. AB leden: hebben ieder '1' inhoudelijk portefeuille onderwerp en voeden het DB
3. Ad hoc richten we werkgroepen in: met taakopdracht en tijdspad
4. AB als collectief: stelt maandelijks vast