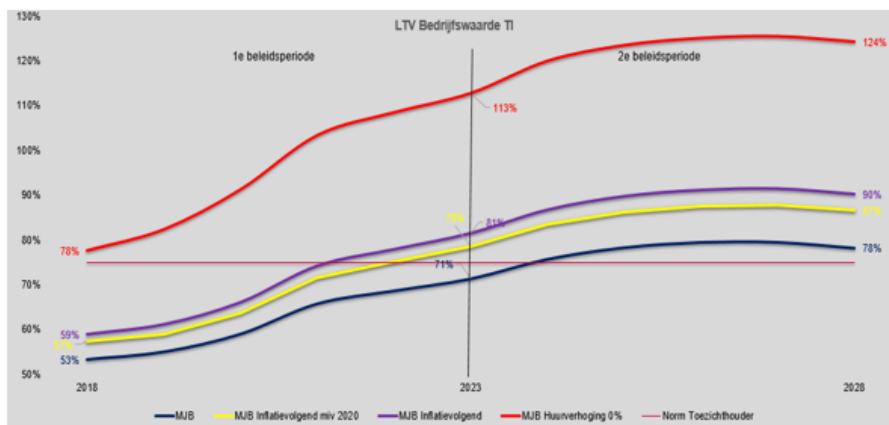


Overleg Huurdersfederatie Alert en Eigen Haard
Maandag 25 maart 2019 19.00 uur – 21.00 uur

Aanwezig namens Alert: mevrouw van Rijn, mevrouw Groenhof, de heer Dil, mevrouw de Ligter, de heer van Oudenaren, de heer Visser, mevrouw Post en mevrouw Vermeer.
Aanwezig namens Eigen Haard: mevrouw Heidrich, de heer Hogenboom, mevrouw Hopman en de heer Ohlenbusch

1	<p><u>Opening</u></p> <p>Mevrouw Heidrich opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Vanuit Landsmeer is mevrouw Beb Groenhof aangeschoven. Zij is aan het onderzoeken of zij het interessant vindt om in de toekomst namens de HVL aan Alert deel te nemen. De heer Ohlenbusch is aangeschoven om de impact van het advies van Alert op de huurverhoging 2019 toe te lichten. De heer Pim Hogendoorn is aangeschoven voor agendapunt 1.</p>
2	<p><u>Verslag</u> vergadering 28 januari 2019</p> <p>Mevrouw van Rijn vraagt of er nog iemand van HBO Argus aan de werkgroep Passend Wonen deelneemt. Mevrouw Hopman vertelt dat mevrouw Schoonman inderdaad aanschuift. Op maandag 1 april 2019 is de eerste bijeenkomst.</p> <p>Er zijn verder geen opmerkingen op het verslag. Het verslag wordt vastgesteld.</p>
3	<p><u>Mededelingen & actualiteiten</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Werkgroepen stand van zaken <p>Op dit moment zijn er verschillende werkgroepen vanuit Alert actief. Een inhoudelijke terugkoppeling van de stand van zaken van deze werkgroepen volgt in het overleg van juni.</p> <ul style="list-style-type: none">- Planning voortgangsbewaking. <p>Er zijn geen vragen of opmerkingen vanuit Alert op het planningsoverzicht.</p> <ul style="list-style-type: none">- Advies huurverhoging 2019. <p>De heer Ohlenbusch vertelt dat hij is uitgenodigd om een toelichting te geven op de formele reactie van Eigen Haard op het door Alert uitgebrachte advies. De schriftelijke reactie van Eigen Haard wordt later deze week aan Alert verzonden.</p> <p>Alert heeft negen punten in haar reactie geformuleerd. De heer Ohlenbusch licht met behulp van enkele sheets die hieronder volgen, met name twee punten toe. Allereerst de consequenties van inflatievolgende huurverhoging en daarnaast komt hij terug op het zg piepsysteem. Een deel van de toelichting is eerder al voorbijgekomen tijdens de toelichting van de heer Verhagen in zijn presentatie over de meerjarenbegroting.</p>

Impact van inflatievolgende huurverhoging



- **Blauw:** MJB 2019-2023. i+1% voor 2019-2023. vanaf 2024 inflatievolgende huurverhoging.
- **Geel:** i+1% alleen in 2019, en de jaren daarna inflatievolgend.
- **Paars:** Inflatievolgende huurverhoging met ingang van 2019. Voorstel van Alert.
- **Rood:** Geen huurverhoging (0%) met ingang van 2019.

Het volgende plaatje laat zien wat er gebeurt als je alleen een inflatievolgende huurverhoging volgt. We moeten rekening houden met de opgelegde financiële eisen vanuit de overheid zoals de verhuurdersheffing en verduurzamen.

Impact van inflatievolgende huurverhoging

Effect op investeringsruimte t.o.v. Meerjarenbegroting 2019-2023		
	Inflatievolgend 2019-2023	I + 1% in 2019, Inflatievolgend 2020-2023
Ingrepen		
Minder nieuwbouw SH	- 3.069	- 2.450
Minder renovatie SH	- 3.222	-2.572
Minder SaVe ingrepen	-12.890	-10.290

Mevrouw Post vraagt waarom EH haar zittende huurder laat betalen.

De heer Ohlenbusch vertelt dat EH voor haar zittende huurders wel al maatregelen neemt. Deze worden toegelicht met de volgende sheet:

Betaalbaarheid voor zittende huurders

We doen al het nodige:

- Woonlasten akkoord A dam → huurverlaging én geen huurverhoging
- Lagere huurverhoging zittende huurders dan oorspronkelijk → scenario 1b
- De helft van de huurders krijgt in dit voorstel 1,6%
- Nieuwe huurders vanaf 1-1-2019 geen huurverhoging
- Huidige maatwerkregelingen
- Huurverlaging door 'piepsysteem'

Nog meer huurharmonisatie bij inflatievolgende huurverhoging niet wenselijk

- Aanbiedingsafpraak in A dam → 75% onder de aftoppingsgrenzen
- Ook betaalbare huren voor nieuwe huurders → o.a. taakstelling kwetsbaren en starters

De heer Ohlenbusch geeft aan dat Eigen Haard ook zoekt naar een balans tussen zittende en nieuwe huurder.

Investeren is ook een keuze voor betaalbaarheid

- Oplopende energielasten
- Voor zittende huurders middels SAVE en renovatie
- Voor nieuwe huurders middels renovatie en nieuwbouw
- Eigen Haard berekent de helft van de vermeden energielasten in de huurverhoging door bij Save en renovatie.

Eigen Haard geeft aan dat de impact op de ambities van alleen inflatievolgend te groot is gezien de opgave die er ligt. En dat geldt ook voor de komende jaren volgens mevrouw Heidrich. Eigen Haard denkt dat wij ook de komende jaren over huurverhoging boven inflatie met elkaar het gesprek moeten voeren.

De heer Visser vraagt zich af of de corporaties niet meer druk kunnen zetten op het afschaffen van de verhuurdersheffing. Er wordt echter al veel druk gezet vanuit Aedes, de corporatie en de Woonbond.

De heer Dil vraagt of een corporatie verplicht is om bij te bouwen. In feite is er geen verplichting, maar de vraag naar nieuwe woningen is enorm. In de verschillende prestatieafspraken is dit ook een belangrijk onderwerp.

Daarnaast is verduurzamen natuurlijk een verplichting.

Eigen Haard zoekt de balans. Het is geen keus voor het een wel en het ander niet.

Mevrouw Heidrich vraagt, gezien het feit dat de heer Tristan Verhagen een soort gelijke presentatie heeft gegeven, waar Eigen Haard nog kan ondersteunen in het meenemen van de achterban. Mevrouw van Rijn geeft aan dat het wellicht een goed idee is om een bijeenkomst voor de zomer te plannen waar alle lokale huurdersorganisaties bij aanwezig kunnen zijn.

Mevrouw Post vraagt of het mogelijk is om het beter inzichtelijk te maken wat het zou betekenen als er geen verhuurdersheffing zou zijn. Dit maakt het wellicht beter uit te leggen aan de achterban. Dit punt nemen we mee en kan wellicht terugkomen tijdens een volgende bijeenkomst of in de werkgroep.

Het andere punt ten aanzien van het piepsysteem deelt Eigen Haard. Eigen Haard wil dit ook uitbreiden en voor gezinnen tot 42 000. Mevrouw Heidrich geeft aan dat Eigen Haard intern onderzoekt welke gevolgen dit heeft voor het werkapparaat. Voor elk jaar wordt dit opnieuw bekeken.

4 Onderwerpen:

1. Plan van aanpak herijken bedrijfsstrategie

1. De heer Pim Hogenboom geeft een presentatie 'Herijking Bedrijfsstrategie'. De presentatie wordt als bijlage bij het verslag meegezonden. De onderwerpen die voorbijkomen zijn: de stand van zaken van huidige ambities, de omgevingsontwikkelingen en de herijking van de visie en ambities 2021-2025

Bij de sheets over de stand van zaken van de huidige ambities is de vraag aan Alert telkens: is Eigen Haard op schema is of niet.

Tot slot volgt nog een sheet waarin 100 punten verdeeld kunnen worden over 6 verschillende thema's. De deelnemer van de vergadering namens Alert verdeelden elk 100 punten over de verschillende thema's. Hieruit komt het volgende plaatje:



2. Vervolg prettige wijken

Mevrouw Heidrich geeft aan dat Prettige wijken voor Eigen Haard een zeer belangrijk en daarnaast ook moeilijk onderwerp is.

Alert heeft ter voorbereiding een aantal punten opgesteld. Een van de punten die hieruit kwam zijn de buurtschouwen.

Als voorbeeld wordt verteld dat er vroeger in Uithoorn buurtbeheer wijkschouwen deed. Deze werden als erg nuttig ervaren. Dit soort buurt of wijkschouwen waren in meerdere gemeentes aan de orde. Verschillende partijen als politie, gemeente, bewonerscommissie, corporatie deden gezamenlijk en schouw en onderzochten wat er nodig was. Deze buurtschouwen zijn een aantal jaar geleden door de gemeentes veelal afgeschaft vanwege de kosten. Het is een onderwerp wat in de prestatieafspraken terug kan komen.

Mevrouw Post geeft aan dat het wel belangrijk is dat er bij zo'n rondgang altijd opvolging is. Anders heeft het weinig zin. Er moet dus goed aan verwachting management worden gedaan.

Ander punt wat mevrouw Heidrich eruit haalt is de opmerking over koopwoningen.

Gemengdere wijken (of zoals in Amsterdam: de ongedeelde stad) heeft ook vaak een gunstig effect op de leefbaarheid.

Eigen Haard neemt ook verschillende maatregelen om meer te mengen. In de AFWC zijn de corporaties ook gezamenlijk bezig om maatregelen te bedenken voor de aanpak van buurten en wijken.

Overall is de conclusie ook dat betrokkenheid binnen buurten of wijken ook heel belangrijk is. Buren zouden meer voor elkaar kunnen betekenen. Maar dat kun je ook niet afdwingen. Er zijn ook verschillende initiatieven voor bijvoorbeeld eenzame ouderen, zoals gezamenlijke maaltijden of koffiemiddagen.

Mevrouw Heidrich vraagt wat voor Alert de drie belangrijkste punten zijn:

1. Kijken op wijkniveau wat er georganiseerd kan worden.
2. Bereikbaarheid en bekendheid van de professionals.
3. Anonimiteit: zorgen voor contactmogelijkheden indien gewenst. Soms kan dat juist ook bij bestaande mogelijkheden

Het onderwerp blijft onze aandacht houden. Een aantal zaken, zoals de bekendheid van, nemen we mee in de werkgroepen Wonen & Ouderen en Toekomst formele participatie.

5 **Rondvraag & sluiting**

Mevrouw van Rijn merkt op dat er al veel onderwerpen zijn geagendeerd voor de vergadering van juni. Hier kijken we goed naar en gaan dan na of en welke onderwerpen eventueel doorgeschoven kunnen worden.

Evaluatie van het overleg. De manier van interactie in de presentatie van Pim Hogenboom was erg prettig. Mevrouw van Rijn geeft aan dat die manier ook bij het onderwerp begroting nuttig zou zijn. Dat nemen we zeker mee terug.

Mevrouw Heidrich dankt de aanwezigen en sluit om 21 uur de vergadering.