

Alert

JAARVERSLAG



2

0

2

0



Werkplan 2021

Missie - Visie - Strategie

Werkplan 2021 Missie - Visie - Strategie.....	
0. Voorwoord	2
I. Alert focust.....	3
II. Onze vijf prioriteiten	5
1. Alert werkt aan een sterke huurdersorganisatie	5
2. Beleid betaalbaar! praktijk onbetaalbaar?	7
3. Woningtoewijzing is passend op papier, maar (te) vaak onpassend in de praktijk.....	9
4. Kwaliteit: wat is dat voor huurders	11
5. Leefbaar daar zijn we natuurlijk allemaal voor, maar	13
III. Overleg verhuurder – huurder:	
Eigen Haard	14
IV. Interne organisatie Alert	17
V. Financieel verslag.....	18
Bestuurssamenstelling	19
Organigram	20
Colofon.....	20

Met bescheiden trots bieden wij u hierbij het Jaarverslag 2020 van Alert aan. Ondanks de Corona-beperkingen heeft het bestuur van Alert dezelfde hoeveelheid werk verzet als de jaren daarvoor. Meer werk feitelijk, want halverwege het jaar vond ook een behoorlijk ingrijpende herinrichting van het bestuur zelf plaats.

Naast het bestuurswerk voor Alert hadden de onderscheidene bestuursleden als bestuurslid van hun eigen koepel ook nog de handen vol aan de prestatieafspraken en kocht Eigen Haard vastgoed aan in een gemeente waar geen koepel is en dus geen Alert-vertegenwoordiging. Daar kwam het werk van de werkgroepen nog bij. Vermelding verdient onder meer de werkgroep Betaalbaarheid, omdat dit advies een complexe en vooral tijdrovende klus was. Natuurlijk waren ook de andere werkgroepen hard aan het werk. Een van de eerste bestuursbesluiten van het nieuwe bestuur was de snurkende werkgroepen op te ruimen en zo een actieve en behapbare hoeveelheid groepen over te houden. Dit is gelukt.

De herinrichting, met een klein, actief en wendbaar DB en een AB dat zich nu op hoofdlijnen met het besturen bemoeit en de overige energie in de werkgroepen steekt, functioneert sinds 15 mei en bevalt tot nu toe uitstekend. Wij kijken dus al met al bestuurlijk met tevredenheid terug op het afgelopen jaar. Dat neemt niet weg dat wij onverminderd bezorgd zijn over de ontwikkelingen op de woningmarkt, de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen en de positie van de sociale huurders. Wij blijven ons dus ook in 2021 op volle sterkte inzetten.

Wij nodigen u uit dit verslag te lezen. We hebben ons best gedaan er een leesbaar geheel van te maken. Heeft de tekst uw instemming, vertel het anderen; heeft u een kritische noot, vertel het ons.

Namens het voltallige bestuur,

Eliane Schoonman, voorzitter



1. Alert focust

Corona en overleven

2020 een uitzonderlijk jaar, door het Coronavirus. De uitwerking van de pandemie op de gezondheid en de levensruimte van mensen. Persoonlijke tragedies. Zorgen om het overleven letterlijk qua gezondheid. Ook om de doorwerking in economisch en sociaal opzicht: werk behouden, huishoudinkomen op peil, minder sociaal ontmoeten enz. De hele samenleving werd dit jaar geraakt.

Corona en sociale verhuur

De corona situatie raakt de huurdersbelangenbehartiging ook. Uit vragen valt het Alert op dat huurders zorgen hebben of ze de huur kunnen blijven betalen. Maar bijvoorbeeld ook dat door het binnen blijven a.g.v. de Lock down, de leefbaarheid van woning en buurten meer op de voorgrond komt. Eigen Haard was er snel bij met nieuwsbrieven aan huurders over de bereikbaarheid van dienstverlening en het afstand houden van elkaar. Corona is nog niet voorbij, niemand weet wat er nog gaat gebeuren en wat later nog achter de situatie wekomt.

Woonsector heeft het zwaar

Dit alles zien aankomen, wie kon dat? Wat wel kan is nadenken of er aandachtspunten zijn voor 'als de Corona crisis bezworen is'. Dat dan naast alle andere langer bestaande zorgen. Want de woonsector heeft het zwaar en de huurders in het bijzonder. Alert zag het dit jaar:

- Beschikbaarheid van woningen, zeg maar woningnood, wachtlijsten, doorstroming, het zit vast.
- Betaalbaarheid van de woonlasten, zeg maar haast (on) betaalbaar, de zware post huur wel 40 tot 50% woonlasten en 2% of meer indexatie jaar op jaar.
- De kwaliteit van woningen, zeg maar onderhoud om tocht-vocht-gehoorigheid te bestrijden en verduurzaming van de woningen als tweeslag om milieuprestaties te verbeteren en energiekosten in de portemonnee van huurders te besparen.

Niet alles is grauw, in het woningbezit van Eigen Haard zijn 100.00 mensen en meer die er hun leven kunnen leiden. Klantcijfers van Eigen Haard tonen tevredenheid. Missie 'woongeluk' ook geslaagd.

Druk op vrijwilligers-organisatie

De Lockdown raakt Alert ook in haar functioneren.

Een vrijwilligersorganisatie draait het best als actieve leden elkaar ontmoeten. Het is samenspraak die verder brengt en energie geeft. Uren aan het computerscherm als Alert bestuursleden in functie, is dan een stuk alleen-iger en minder inspirerend. De belangrijkste zaken zijn het jaar door ons gedaan en afgehandeld, dat wel.

I. Alert focust

Wat is het allerbelangrijkste

De corona situatie heeft er wel toe bijgedragen dat Alert zich nog scherper is gaan afvragen: Waar besteedt Alert de tijd en aandacht aan, dus waar zijn wij wel en niet van. In de loop van het jaar heeft Alert de eigen prioriteiten scherper benoemd. En tegelijk gekeken hoe de interne werkwijze er beter op aan te sluiten.

Het centrale uitgangspunt van Alert is voor ons niet veranderd:

“vertolker zijn van de stem van huurders met als ambitie het beleid en uitvoeringspraktijk van verhuurder Eigen Haard te beïnvloeden, in de zin van ‘beter’ maken”.

Welke wegen Alert daarbij bewandelt, dat is door ons wel kritisch doorgelicht en aangescherpt.

De uitkomst is: Het moeten de hoofdpunten zijn waar we ons op richten. Een vrijwilligersorganisatie kan niet alles, altijd. Onvermijdelijk om wel altijd oog te houden voor actualiteiten en incidenten.

Die hoofdpunten zijn:

- (on) Betaalbaarheid: dat is huurprijs (en indexatie) i.c.m. een visie op investeren en maatwerk
- (on) Passendheid: dat is (gegeven wettelijke regels) vooral de te kiezen inzet voor doelgroepen
- Kwaliteit: voor huurders is dat uitvoering van onderhoud, renovatie, save & communicatie en prijs
- Leefbaar: dat is ‘het weefsel’ van buurten waar we wonen-leven en hoe we dat op peil houden

Sterke zijn en blijven

Alert concludeert voor zichzelf ook, dat een huurdersorganisatie die relevant wil zijn en blijven op termijn, moet kijken naar de effectiviteit van de werkwijze. Alert wil een sterke en levende organisatie zijn, die het huurdersgeluid goed over het voetlicht weet te krijgen en constructieve inbreng levert. Maar is ook strijdbaar en heeft een standpunt van stavast, als dat moet.

Intern betekent dat: werken aan een goede wisselwerking met Lokale huurdersverenigingen en die weer met hun netwerk van bewonerscommissies.

Extern betekent dat: Hoe Eigen Haard met zijn uitvoeringsorganisatie tijdig huurdersinvloed een plek geeft in ontwikkeling van beleid en uitvoering van werkprocessen.

Hard gewerkt op deze punten afgelopen jaar en ook weer werk aan de winkel komend jaar.

II. Onze vijf prioriteiten

1. Alert werkt aan een sterke huurdersorganisatie

Al langer bezig

Medio 2019 was Alert van DB samenstelling gewisseld met de afspraak na een jaar de interne werkwijze te evalueren. Eind 2019 had de missie-visie-strategie al een opfrisbeurt gekregen. In de 1e helft van 2020 is vandaaruit indringend gekeken naar de effectiviteit van het vergaderen van het bestuur, de werkgroepen en de coördinatie middelen.

Doorpakken

Medio 2020 koos Alert voor een agendacommissie als aanvulling op het DB team en zijn de functies van secretaris en ambtelijk secretaris opnieuw vorm gegeven. Werkgroepen zijn scherper op hun opdracht gezet, het aantal verminderd en van hen wordt meer zelfsturing verwacht. In de AB vergaderingen van 15 juni en 15 juli zijn de nieuwe voorzitter en secretaris van Alert gekozen en de agendacommissie samengesteld. Ook een nieuwe notulist voor de vergaderingen is het team komen versterken naast ondersteuning van de vaste externe adviseur. Op een speciale team-dag op 3 oktober zijn de klokken van alle AB leden onderling gelijk gezet en belangrijker - om in de beeldspraak te blijven - zijn de uurwerken opgedraaid. Een voorgenomen teambuildingsactiviteit moest helaas achterwege blijven omdat de Coronabeperkingen een live ontmoeting van het hele AB team in de weg stond. Maar met een kerst/eindejaar borrel (drankje en hapje toegestuurd in een box) hebben we aan het computerscherm geproost met elkaar op de samenwerking.

Stap verder komen

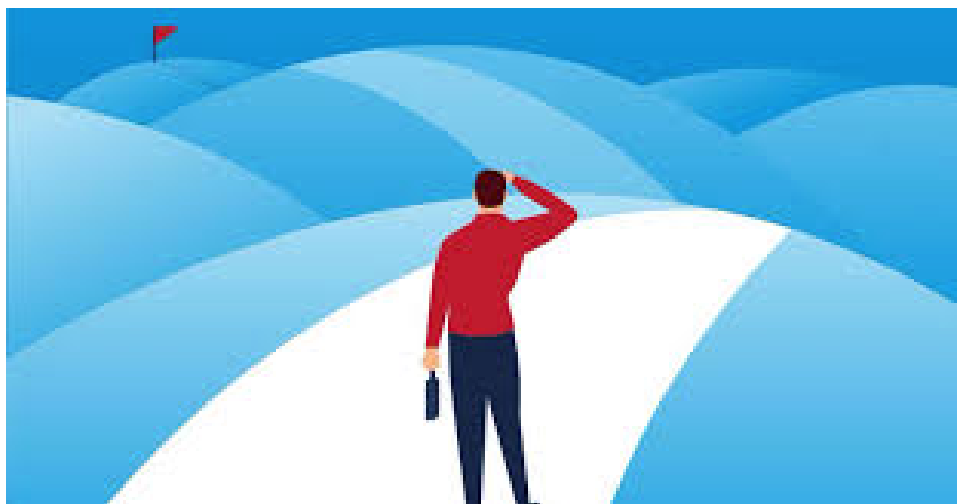
Doel van deze interne aanpassingen is een strakkere regie op onderwerpen waar Alert de focus wel en niet op richt en een professionelere informatievoorziening als ruggengraat voor de AB leden. Als vrijwilligersorganisatie kun je niet alles en zeker niet veel tegelijk. Deze interne professionalisering wil Alert ook laten uitmonden in verbeteringen in de externe samenwerking met Eigen Haard. Alert wierp dit jaar al vaker op in gezamenlijkheid te willen kijken naar de effectiviteit van het huidige periodieke overleg met directie wonen, de behandeling van adviesaanvragen, de samenwerking in (ad hoc) werkgroepen. Alert ziet voor zichzelf als constructieve rol, het huurdersgeluid en -belang inbrengen in beleidsvorming en uitvoering van de corporatie. Tijdig aangehaakt worden vanuit Eigen Haard maakt serieuze beïnvloeding krachtiger. De vraag is, heeft Eigen Haard zo'n ruimhartige rol voor huurdersinvloed ook voor ogen. Wat Alert betreft kan de afstemming qua timing en scherpere beter, los van allerlei goede resultaten die er nu al zijn. Alert laat daarbij het oog ook vallen op de kwaliteit van de lokale afstemming van Eigen Haard met de lokale huurdersverenigingen, de bewonerscommissies en lokale prestatie-overleggen.

II. Onze vijf prioriteiten

Verder vooruit kijken

De aandacht voor werkwijze in dit jaar heeft Alert ook het inzicht opgeleverd dat het zinnig is te kijken naar stevige fundamenten op middellange termijn voor huurdersbetrokkenheid en inbreng. Op de eerste plaats wil Alert kijken of ze het eigen netwerk kan versterken en aanknopen bij frisse ideeën van huurders die 'mee' willen doen om huurdersbelangen in te vullen. De werkgroep Participatie is aan het broeden. Klantenpanels van Eigen Haard kunnen voor Alert ook een interessant kontakten-netwerk zijn. Alert vindt meer diversiteit in haar geledingen een aandachtspunt. Het huurdersbestand van Eigen Haard is gevarieerd qua bevolkingsgroepen en culturen, de huurdersorganisatie mag dat ook (meer) zijn.

Verder is het nadenken over vernieuwing van de zgn. 'Samenwerkings Overeenkomst' (SOK) met Eigen Haard een instrument voor modernisering. Een breder gesprek over toekomst, van Alert met het bestuur en directeurs van Eigen Haard (benen op tafel) is dat ook. Beide acties stonden voor 2020 gepland maar zijn door Corona wat vertraagd tot begin 2021. Volgend jaar meer daarover.



II. Onze vijf prioriteiten

Ieder jaar 'eenzelfde liedje'

2. **Beleid betaalbaar! praktijk onbetaalbaar?**

Sinds eind 2019 was de Alert werkgroep betaalbaarheid druk bezig met wat heet 'ongevraagd advies'. Normaal (en verplicht) is dat de corporatie het voorgenomen huurprijsbeleid van enig jaar ter advisering voorlegt aan de huurdersorganisatie. Dat levert eigenlijk altijd veel pittige discussies op maar minder bijstelling van beleid. Want keuzes blijken vaak al eerder gemaakt in meerjarenplannen en portefeuillestrategieën en wat dies meer zij. Daarom dit keer op een eerder moment dat gesprek voeren.

Wat is voor ons de kern

De werkgroep formuleerde als volgt de kernvraag: "welke aanpassingen van ambities nu en op langere termijn mogelijk en of denkbaar zijn en wat doorwerking daarvan kan zijn op de portefeuille ontwikkeling van Eigen Haard en de woonlasten van de huidige huurders".

Alert vraagt een open verkenning van alle scenario's, niet alleen het voorkeursscenario van Eigen Haard. Het is wel duidelijk wat het probleem is als er geen huurverhoging komt bij een bestaande strategie maar de vraag is wat zijn alternatieve strategieën en hoe zijn gevolgen anders op te vangen. Alert wil nogmaals benadrukken dat het in haar opstelling gaat om het maken van heldere afwegingen in de driehoek "beschikbare - passende/kwalitatief goede - betaalbare woningen" voor huurders en woningzoekenden. Huren verhogen (meer inkomsten) om te bouwen en te verbeteren is valide. Zo ook is huren niet verhogen een optie als er al voldoende financiële middelen (aan te trekken) zijn voor bouwen en verbeteren waardoor de betaalbaarheid voor huurders gediend kan worden. De essentie van het ongevraagd advies is om hierover met elkaar in gesprek te zijn én om keuzes in beleid ook expliciet te verklaren en te onderbouwen.

Het jaarlijkse advies
uitgebracht

De afhandeling van de adviesaanvraag huuraanpassing 2020 in de 1e maanden van dit jaar heeft door stevige inzet van de werkgroep een aantal waardevolle verbeteringen opgeleverd. Met name beperkte huurstijgingen in enkele cohorten, aandacht voor de prijs van midden segment huur en verbetering van de maatwerkregeling. Met name toepassing van maatwerk op midden sociale huur is nieuw. Door Corona is er vertraging in de uitwerking door de werkgroep. Er zal in 2021 verder aan gewerkt worden. De werkgroep betaalbaarheid heeft zich in 2020 ook sterk gemaakt voor één woonlastenonderzoek onder huurders in de Regio. Een dergelijk onderzoek is ook in gang gezet in de stad Amsterdam. Het is interessant om de uitkomsten van beide onderzoeken naast elkaar te leggen en aan te houden tegen het beleid van Eigen Haard. Dit onderzoek gaat plaatsvinden in 2021 uitgevoerd door Woonbond.

II. Onze vijf prioriteiten

De paradox

Maar de kernvraag van het ongevraagde advies heeft (nog) altijd niet tot het gewenste resultaat geleid. Eigen Haard houdt vast aan huurverhoging om geld binnen te halen voor investering in nieuwbouw. De werkgroep gaat daar iedere keer toch weer tegen in. Ook al blijft het een paradox. Alert is niet tegen meer geld voor nieuwbouw in tegendeel, nieuwe woningvoorraad is belangrijk om nieuwe huurders te huisvesten. Want beschikbaarheid is een prioriteit in de sociale huursector. Maar meer geld door huurverhoging vergroot de financiële druk op de huurder. Huur gaat jaarlijks procenten omhoog en lonen en uitkeringen doen dat vaak niet of minder. Betaalbaar is ook een prioriteit in de sociale huursector. Wat Alert betreft is een gezamenlijke uitdaging voor Eigen Haard en huurdersorganisatie om uitbreiding en beheer van woningbezit anders te financieren dan uit hogere huren. Bijvoorbeeld samen ons verzetten tegen de verhuurdersheffing of nagaan welke kostenposten nog meer uit de ketens van de overkokende woonsector te slopen zijn.



II. Onze vijf prioriteiten

3. Woningtoewijzing is passend op papier, maar (te) vaak onpassend in de praktijk

Goed is goed

Alert is niet ontevreden met de wijze waarop Eigen Haard categorieën aanbrengt voor een passend aanbod van woningen per gemeente. Er is een redelijke spreiding van percentages goedkoop, midden en dure sociale huur, inclusief een systematiek van aftopping naast nog de wettelijk bepaalde huurtoeslagsystematiek. Maar . . .

Desalniettemin

Als je een woning zoekt omdat je starter bent of doorstromer, dan krijg je vol met de (on) passendheid van de woningvoorraad en de toewijzingsregels te maken. Deels is dat buiten de beïnvloedingssfeer van Eigen Haard, want wet- regelgeving. Maar voor Alert is wel de vraag of Eigen Haard sterker kan sturen in het beleid. Lokaal bij de Prestatieafspraken gaat het daar ook over.

Communiceer

De Lokale huurdersverenigingen en Alert als centrale huurdersorganisatie zetten zich vol in voor de positie van de huurder in het beleid en in de praktijk van de uitvoering. Het gaat niet alleen er om of de statistieken kloppen. Het gaat primair om het effect in de woonomgeving. En om communicatie met de buurten waar huizen vrij komen en nieuwe bewoners toegewezen worden. Alert hoort dat huurders vaak niet weten hoe of wat, zien onverklaarbare verschillen in voorrang en in huurprijzen.

Lokale huurdersverenigingen merken ook op dat er weinig informatie gedeeld wordt met hen over toewijzing, in periodieke regionale overleggen met Eigen Haard. Zicht op en begrip voor is er niet.



II. Onze vijf prioriteiten

Ouderen

De werkgroep ouderen en zorg pleitte ook dit jaar weer voor veel meer aandacht.

- Labelen woningen. Binnenkant: lift, keuken, toegankelijkheid etc. Buitenkant: sociale omgeving
- Ontmoetingsplaatsen voor ouderen in complexen of in buurten
- Meer seniorenwoningen in nieuwbouwprojecten
- Stimuleren doorstroming, van groot naar beter, ruimere regionale keuze, inzet wooncoaches

Nieuw systeem verdeling

De werkgroep passendheid en LHV's roerden zich in het inspraaktraject woonruimteherziening

- Over het voorgestelde systeem van punten vergaren op basis van zoekgedrag i.p.v. woonduur
- Nieuw geormerkte groepen urgenten die het ook nodig hebben, slokken wel de voorraad op
- Het echte kernprobleem is te weinig woningen en te trage bouw en vergunningverlening
- De woningmarkt wordt er zo niet menselijker op. Woonloopbaan zou een eerlijker systeem zijn



II. Onze vijf prioriteiten

4. Kwaliteit: wat is dat voor huurders

'Woongeluk voor iedereen'

Dat is het motto van het Eigen Haard beleid met als een van de 4 - het groene huisje met het opschrift: 'in woningen van goede kwaliteit'. Alle kleuren van de regenboog zien we in de beleidsstukken voorbij komen. Statistieken en diagrammen over bouwjaren, renovatiekwaliteiten, onderhoudsklassen, energie labels. Rood - groen - oranje, stijgende en dalende lijnen. Voor bewoners is kwaliteit verbonden met iets anders, met: wel of niet tijdig onderhoud, wel of niet renoveren, hoe een save project uitgevoerd wordt, hoe de communicatie is met bouwers, beheerders, klantenservice. En last but not least hoeveel huur het feitelijke woongenot kost.

Meer of beter

Alert ziet dat Eigen Haard een groot woningbezit heeft en dat er plannen liggen om nog verder te groeien. Ook (zo ontdekte Alert in het jaarverslag van Eigen Haard van 2019) in gemeenten waar nu nog geen bezit is. Daarover wil Alert meepraten, Eigen Haard zou Alert eerder moeten betrekken als gesprekspartner. Alert is niet tegen, maar heeft wel punten van afweging. Bijvoorbeeld wat er met zo'n investering gemoeid is, of het raakt aan de haalbaarheid van andere plannen. Of er daardoor te weinig budget is om oud - bestaand bezit eerder te renoveren. Daar wonen mensen die last hebben van tocht-vocht-schimmel. Of bijvoorbeeld waarom bouwen in een nieuwe gemeente terwijl op andere plaatsen huurders op de wachtlijst staan voor een andere woning waarvan de bouw steeds maar wacht. Maar ook los van de groeiplannen van Eigen Haard wil Alert ook gesprek over de meerjarenplannen voor onderhoud en beheer, vanuit de invalshoek 'kent het beleid het werkelijke woongenot van de huurder'.

Renovatie-proces

Met de werkgroep renovatie heeft Alert het afgelopen jaar uitstekend samengewerkt aan het opsporen en verbeteren van knelpunten in renovatieprojecten. Het meenemen van verwachtingen en beleving van huurders in de draaiboeken heeft geholpen om beter contact te hebben met bewoners bij bouwen in bewoonde staat. Alhoewel er ook nog wel eens wat mis gaat, het blijft mensen werk.



II. Onze vijf prioriteiten

Save-proces

Eenzelfde actie is dit jaar op touw gezet met de werkgroep SAVE. Ook daar zijn de draaiboeken voor bouwen in bewoonde staat doorgespit en is gekeken hoe knelpunten vanuit bewoners beter te ondervangen. Zijn bewoners op de hoogte van plannen/planning, hebben ze keuze, wat is Save, wat is onderhoud, wat is geriefverbetering. Ook communicatie tijdens het bouwen in bewoonde staat, de vraag of financiële tegemoetkoming terecht is bij (groot) ongemak, en de nacontrole. Als het beleid echt is 'de huurder centraal', doe het dan en regel dat ook met je onderaannemers, vindt Alert.

Duurzaamheid breder gezien

Wat **SAVE** = **SA**men **VE**rduurzamen betreft, ziet Alert ook breder een belangrijk bespreekpunt over duurzaamheidsbeleid. Namelijk de keuzes die de corporatie maakt enerzijds vanuit vastgoedmotief en anderzijds wat de doorwerking van die keuze precies voor huurders betekent. Het rendement van een investering enerzijds kan ertoe leiden dat Eigen Haard kleine stappen zet met isoleren of gasloos maken, voor no regret kiest en in 2030 weer eens verder kijkt. Maar voor de huurder anderzijds betekent dat tot 2030 flink te moeten stoken en aan gastarieven vast te zitten die fors stijgen. Alert wierp dit jaar al vaker de vraag op: wie beslist, wanneer, met welke scope, waarover. Dat gaat niet alleen over 'van het gas af'. Ook over '0' op de meter, stadswarmte, warmte pompen, betrouwbaarheid van technologie, impact op servicekosten etc. Het gesprek op die manier over het uitzetten van duurzaamheidsbeleid wil Alert verder voeren.

Huurder centraal

Er is een werkgroep communicatie, die inzoomt op brieven, contacten vanuit de dienstverlening met huurders. Er gebeuren mooie dingen binnen Eigen Haard, er gaat ook wel eens iets mis. Alert keek dit jaar naar de effectiviteit van werkgroepen en vraagt zich af of hier niet nog een verbeterslag te maken is. De huurder centraal . . . is dat echt zo? Verder is er een Alert bestuurder die op zich neemt om de uiteenlopende soorten klantonderzoeken die Eigen Haard periodiek uitvoert na te vloien op aanknopingspunten voor beleving en wensen van huurders t.a.v. kwaliteit dienstverlening.



II. Onze vijf prioriteiten

5. Leefbaar daar zijn we natuurlijk allemaal voor, maar . . .

Enorme opgave

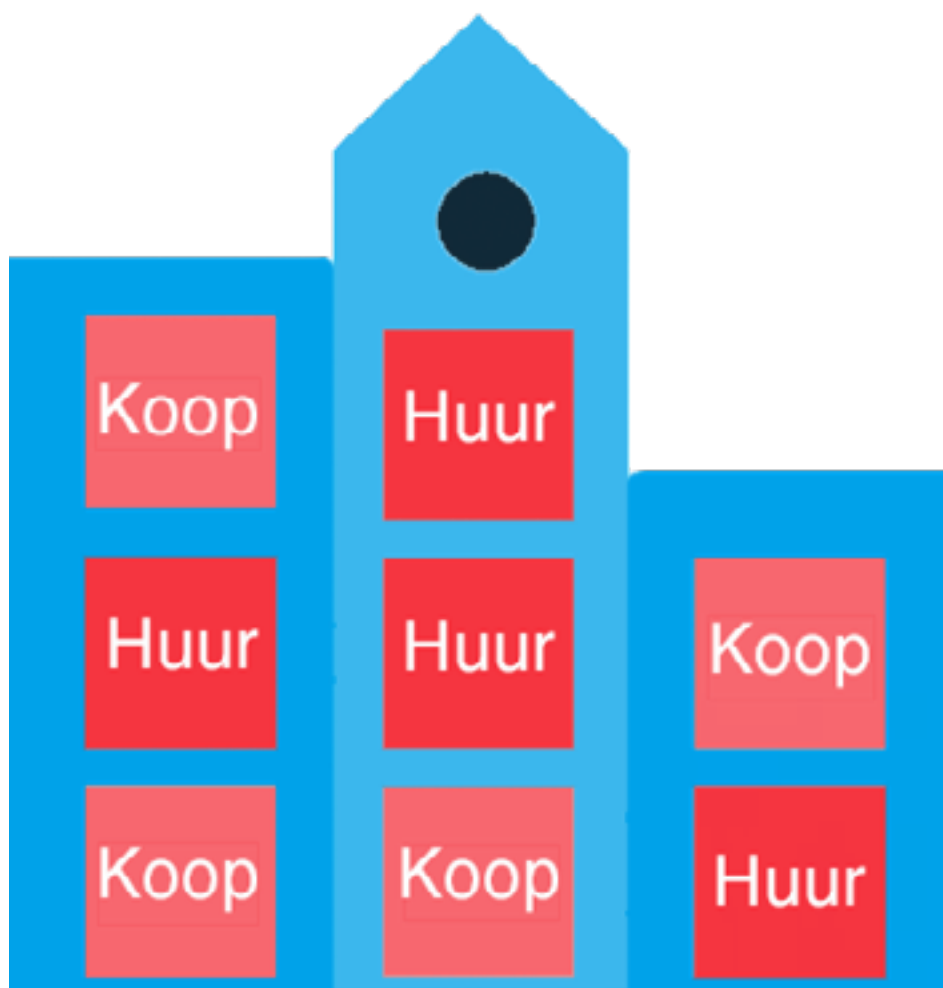
Maatschappelijk gezien komt er veel op woningcorporaties af met het 'moeten' huisvesten van doelgroepen. Het 'weefsel' van buurten waar we wonen-leven en hoe we dat op peil houden, zijn evenzovele lokale vragen als Eigen Haard bezit heeft in buurten en gemeenten. Alert vraagt vooral aandacht voor het betrekken van LHV's en bewonerscommissies bij die vele regionale situaties. In de vernieuwing van de SOK wil Alert daar in ieder geval aandacht aan besteden.

Kinderen

Bijzonder punt van aandacht is voor Alert afgelopen jaar de positie van kinderen onder toenemend probleem van dakloosheid en sociale ongelijkheid. Dat gaat ons zeer aan het hart.

Gespikkelde complexen

Een ander - terugkerend - aandachtspunt voor Alert is de positie van huurders in zogenaamde gemengde complexen. Particuliere eigenaren in de VVE zitten vaak anders in de wedstrijd van onderhoud, investeringen, schoonmaken e.d. als huurders waarvoor Eigen Haard in de VVE als formele woordvoerder optreedt. Communicatie tussen de huurders en Eigen Haard is ook niet altijd sluitend. VVE complexen zijn m.n. in Amsterdam, Ouder-Amstel en Amstelveen, Alert gaat inzoomen.



III. Overleg Verhuurder – huurder: Eigen Haard

Om tafel en dan

Dit jaar overlegde Alert 5 keer met de directeur wonen van Eigen Haard over beleid en zaken.

Op 27 januari; 20 april; 29 juni; 28 september; 23 november.

Deze regelmatige dialoog van de verhuurder met -wij denken de belangrijkste - stakeholder huurder - gaat echt ergens over, of zou althans echt ergens over moeten gaan. Wat Alert betreft zijn de verhoudingen doorgaans goed. Maar de dialoog kan op punten zeker beter.

Eigen Haard heeft naar het gevoel van Alert snel de neiging om uit te leggen en toe te lichten. Wat Alert betreft is de stand niet 'zenden' maar naar elkaar uitwisselen, zien wat van elkaar opgepikt kan worden en luisteren wat waarom afwegingen zijn t.a.v. beleid en keuzes. Behalve wettelijk vastgelegde rollen en bevoegdheden van huurdersinvloed, zit Alert op de lijn dat ze serieus mee wil denken in het beleid en ook op tijd in gelegenheid gesteld wordt dat te doen. Alert gaat ervan uit dat een sterke huurdersinbreng Eigen Haard ook sterker maakt. En dat medewerkers van Eigen Haard vanuit die waarde ook handelen richting huurdersorganisaties.

vele onderwerpen

Een overzicht van de belangrijkste besproken onderwerpen tussen Alert en Eigen Haard dit jaar:

Het thema sociale ongelijkheid

Aandacht voor ongelijkheid in de uitwerking van beleid in de sociale verhuur naar doelgroepen

De inhoud van het meerjarenbeleid (2020-2024)

Eigen Haard vroeg advies, Alert zag dat het document laat zien hoe de uitwerking van beleid en keuzes van Eigen Haard (financieel) vertaald zijn. Er zijn geen keuzes geëxpliciteerd en daardoor ook geen afwegingen te maken voor Alert vanuit huurdersperspectief. Dat had Alert wel graag gezien en had ook liever in een eerder stadium betrokken geweest in de discussie over het beleidskader. Verder valt op dat de beleidsperiode 4 jaar niet synchroon loopt met de tijdlijnen van prestatieafspraken 3 jaren. Vergelijkingen zijn zo moeilijk te maken.

De Corona situatie

Aandachtspunten waren: Hoe Corona de dienstverlening aan huurders raakt en of huurders gevolgen ondervinden van de pandemie: huur betalen, leefbaarheid in complexen e.d.

Warmtewet, gasloos en andere onderdelen van het beleid duurzaamheid

Warmtewet, gas-loos en andere onderdelen van het beleid duurzaamheid Eigen Haard gaf enkele presentaties, dat is informatief. Maar Alert heeft ook behoefte deze onderwerpen in een breder en samenhangend

III. Overleg Verhuurder – huurder: Eigen Haard

Woonruimteverdeling

kader te bespreken. Los daarvan kwam dit jaar de actuele vraag voorbij wie de kosten betaalt van het verwijderen van gasmeters. Ook lodenwaterleidingen in (oude) woningen was een issue dit jaar. Eigen Haard controleerde per steekproef. Alert vond dat vooral in woningen waar kinderen wonen extra gekeken moest worden.

Advies portefeuillestrategie

Het overleg in de metropoolregio is begin van het jaar tot afronding gekomen. De inbreng van Alert en LHV's heeft naar schatting geen effect gehad. Alert ervaart dat gemeenten voorop en woningcorporaties in de slipstream, een vaste koers houden op herziening van het stelsel en er voor bezwaren vanuit huurders geen oor is. Alert en Eigen Haard zijn het ook niet eens over de uitgangspunten en de regelgeving van het nieuwe stelsel. De voorstellen komen eind van het jaar ter beoordeling in gemeenteraden te liggen. Er is weinig vertrouwen vanuit de huurdersorganisaties in de specifieke deskundigheid van raadsleden op de woonsector.

Vernieuwing samenwerkingsovereenkomst (SOK) en Basis Sociaal plan (BSP)

De portefeuillestrategie van Eigen Haard is dit jaar door Alert van een negatief advies voorzien.

Alert oordeelt: "Onze algemene indruk is: een ambitieus plan wat vastgoed betreft. Het plan zou goed kunnen passen in een portefeuille van een beleggingmaatschappij maar past onzes inziens niet bij een Woningcorporatie met veel sociale woningbouw in de portefeuille. Om te zorgen dat de huurder in een woning kan wonen die voldoet aan de kernprocessen van EH, "de vier bekende huisjes", moet er een portefeuillestrategie zijn die niet het "financiële" draagvlak van de huurder overstijgt. In de portefeuillestrategie is al opgenomen dat de maximale huurverhoging inflatie + 1% is." Alert deelt die keuze in het jaarlijkse huurprijsbeleid niet en wijst een dergelijke strategie dus af.

Evaluatie proces prestatieafspraken

Vernieuwing samenwerkingsovereenkomst (SOK) en Basis Sociaal plan. (BSP) Deze beide beleidskaders zijn periodiek aan herijking toe. Door achterstand is daar nog geen tijd aan besteed. Alert heeft een voorbereiding van aandachtspunten klaar liggen. De afwikkeling is dit jaar niet rond gekomen.

De ervaringen met de verschillende onderhandelingsprocessen zijn uitgewisseld. De prestatieafspraken voor huurders in Haarlemmermeer zijn afgelopen jaar en het jaar daarvoor door de HAK verzorgd. In deze gemeente met nieuw bezit van Eigen Haard moet komend jaar een zelfstandige huurders vertegenwoordiging van de grond komen.

III. Overleg Verhuurder – huurder: Eigen Haard

Jaarverslag Eigen Haard

Dit document leidde na lezing bij Alert tot een lijst van zo'n 20 vragen. Menig belangrijk feit over beleid of uitvoering las Alert pas in dit verslag. Aangezien jaarverslagen gedane zaken bevatten concludeert Alert dat ze meer en eerder betrokken wil zijn bij belangrijke onderwerpen. Niet louter als het om besluiten gaat ook om oordeelsvorming.

Periodiek overzicht van belangrijke onderwerpen adviesaanvragen e.d. In de loop van het jaar was er weinig overzicht van te verwachten zaken. Alert wil eerder zijn aangehaakt.

Aankoop woningen van De Key

Dit blijkt een lopend proces te zijn kwam Alert op enig moment achter. Alert wil advies uitbrengen over deze investering. In plaats van te praten over afwegingen bij dit voornemen ontstaat er geharrewar over wel niet rechtmatigheid -naar de letter van de wet- van adviesrecht van de huurdersorganisatie. Dit vindt Alert een misser.

Verkoop Wickevoort

Voorgenomen besluit tot verkoop 3 woningen in Lisse en participeren in wooncomplex Wickevoort. Op deze onderwerpen bracht Alert (positieve) zienswijzen uit.

Grootste bezit in 020

In Amsterdam en de gemeenten rondom Eigen Haard heeft haar grootste bezit in 020 maar verder ook in 5 omliggende gemeenten met daar ook zelfstandige overlegtafels met gemeenten en LHV's. Het sociale huisvestingsbeleid is deels generiek maar uiteraard zijn er ook verschillen. De grote stedenproblematiek is het sterkt in Amsterdam. Wonen in kleine(re) gemeenten heeft natuurlijk ook weer eigen vraagstukken. In discussies over beleid en uitvoering is Alert op zoek naar de juiste toespitsing.

Samenstelling geschillencommissie

Alert zorgde voor invulling van de huurderszetel van de geschillencommissie

Gesprekken met huurderscommissarissen

Normaal voert Alert 1 á 2 keer per jaar gesprekken met de huurderscommissarissen. Door beperking van live-contact door Corona is het er dit jaar niet echt van gekomen. Alert was wel betrokken bij de werving en aanstelling van een nieuwe huurderscommissaris wat in de loop van het jaar plaatsvond. Alert bracht advies uit op de profielen en de voordracht van kandidaten.

IV. Interne organisatie Alert

Algemeen Bestuur

Het Algemeen Bestuur (AB) van Alert vergaderde dit jaar 10 keer regulier. Verder waren er 2 extra vergaderingen i.v.m. de evaluatie en vernieuwing van de werkwijze en het nieuw inrichten van DB/agendacommissie.

Werkgroepen

In de loop van het jaar nam het AB de werkgroepen onder de loupe. Niet iedere werkgroep is even actief en/of heeft een omvangrijke vraagstelling onder haar hoede. Sommige ad hoc werkgroepen hadden hun taak ook volbracht. Na opschoning zijn er nu 5 werkgroepen waarover de inzet van AB leden verdeeld is. Dat zijn de volgende werkgroepen:

- Betaalbaarheid-Maatwerk
- Passendheid
- Duurzaamheid-Save
- Ouderen/wonen & zorg
- Communicatie

Agendacommissie

De aansturing en coördinatie van het vele werk dat het AB van Alert verricht ligt bij DB/Agendacommissie. De ambtelijk secretaris ondersteunt met een actueel dashboard en een wekelijkse nieuwsbrief.

Verhuizing

In de loop van het jaar verhuisde de kantoorlocatie van Alert naar de Zwarteweg in Aalsmeer. In de lastige tijden van Corona en Lockdown vergadert Alert voornamelijk aan het computerscherm



V. Financieel verslag

STATUS	BEDRIJFSUITGAVEN	BUDGET	WERKELIJK	VERSCHIL	VERSCHIL (%)
▲	Bankkosten	200,00	153,38	46,62	23%
▼	Vergaderkosten	250,00	281,31	(31,31)	-13%
▲	Bestuurskosten	15.000,00	14.377,60	622,40	4%
▲	Km & Parkeerkosten 1*	1.000,00	372,87	627,13	63%
▼	Kantoorkosten	500,00	2.275,19	(1.775,19)	-355%
▲	Sectariële ondersteuning 2*	46.000,00	16.556,03	29.443,97	64%
▲	Externe adviseurs	47.000,00	39.058,88	7.941,12	17%
▼	Wgr betaalbaarheid	5.000,00	8.493,46	(3.493,46)	-70%
▲	diversen w.o. kvk en porto	500,00	200,00	300,00	60%
▲	Cursussen/seminars	5.000,00	162,00	4.838,00	97%
▲	Activiteiten	3.000,00	-	3.000,00	100%
▲	Lidmaatschappen	32.000,00	31.518,23	481,77	2%
▼	Office 365 en website 3*	1.000,00	2.125,82	(1.125,82)	-113%
	Advisering Hv Haarlemmermeer 4*	-	4.900,50	(4.900,50)	
	Totale uitgaven	156.450,00	120.475,27	35.974,73	23%

Winst & verlies 01-01-2020 t/m 31-12-2020 (14)

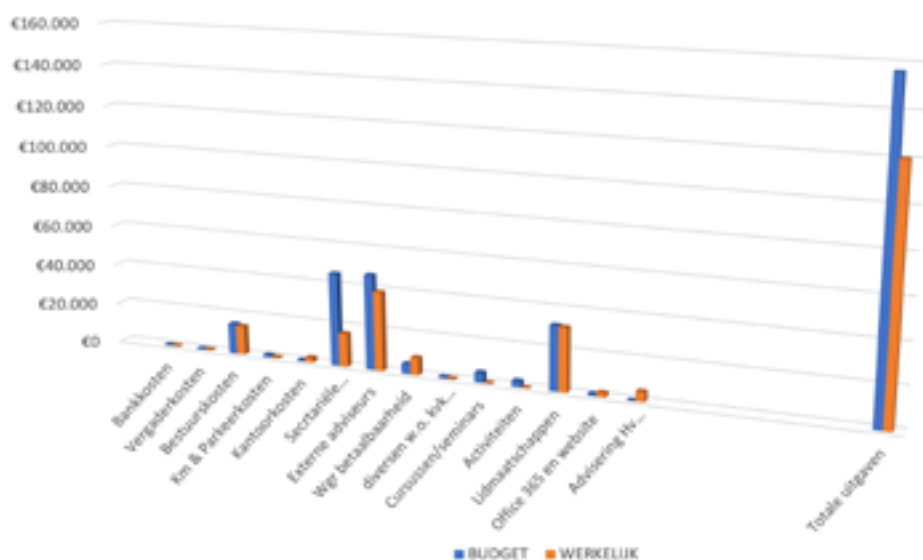
Code	Omschrijving	Verlies	Winst
4550	Bankkosten	153,38	
4560	Vergaderkosten	281,31	
4570	Bestuurskosten	14.377,60	
4590	Advisering Huurdersvereniging Haarlem	4.900,50	
4600	Kilometervergoeding en Parkeerkosten	372,87	
4790	Kantoorkosten	2.275,19	
4820	Secretariële ondersteuning	16.556,03	
4830	Externe adviseurs	39.058,88	
4831	WGR Betaalbaarheid	8.493,46	
4840	Diversen	200,00	
4850	Cursussen/seminars Woonbond	162,00	
4870	Lidmaatschap	31.518,23	
5000	Office 365 en website	2.125,82	
	Saldo verlies		120.475,27
		120.475,27	120.475,27

1* door bestuurswisseling parkeerkosten hoger uitgevallen

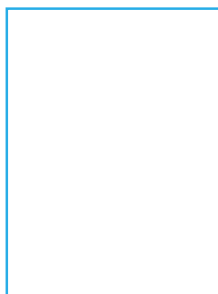
2* 10 januari 2020 geen vaste onkosten ambtelijke secretaris. Einde contract dhr Baldew

3* losgekoppeld van werkzaamheden ambtelijke secretaris (vrijwilligersbijdrage volgens richtlijnen belastingdienst).

4* Advisering Hv Haarlemmermeer! Extra kosten in overleg met EigenHaard.



Bestuurssamenstelling



Alert

Er zijn in 6 lokale huurdersverenigingen die samenwerken in de Huurdersfederatie Alert. Voor elke aangesloten huurdersvereniging zijn twee leden afgevaardigd.

Het Dagelijks bestuur van Alert wordt gevormd door:

Wil Post
Voorzitter tot juli 2020

Hans Visser
Lid tot juli 2020

Piet ten Brink
Penningmeester

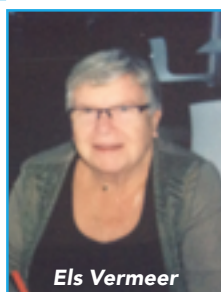
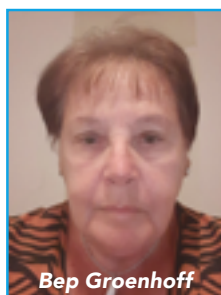
Bestuurswisseling juli 2021
Eliane Schoonman
Voorzitter

Bea van Doorn
&
Els Vermeer,
Agendacommissie

Piet ten Brink
Penningmeester

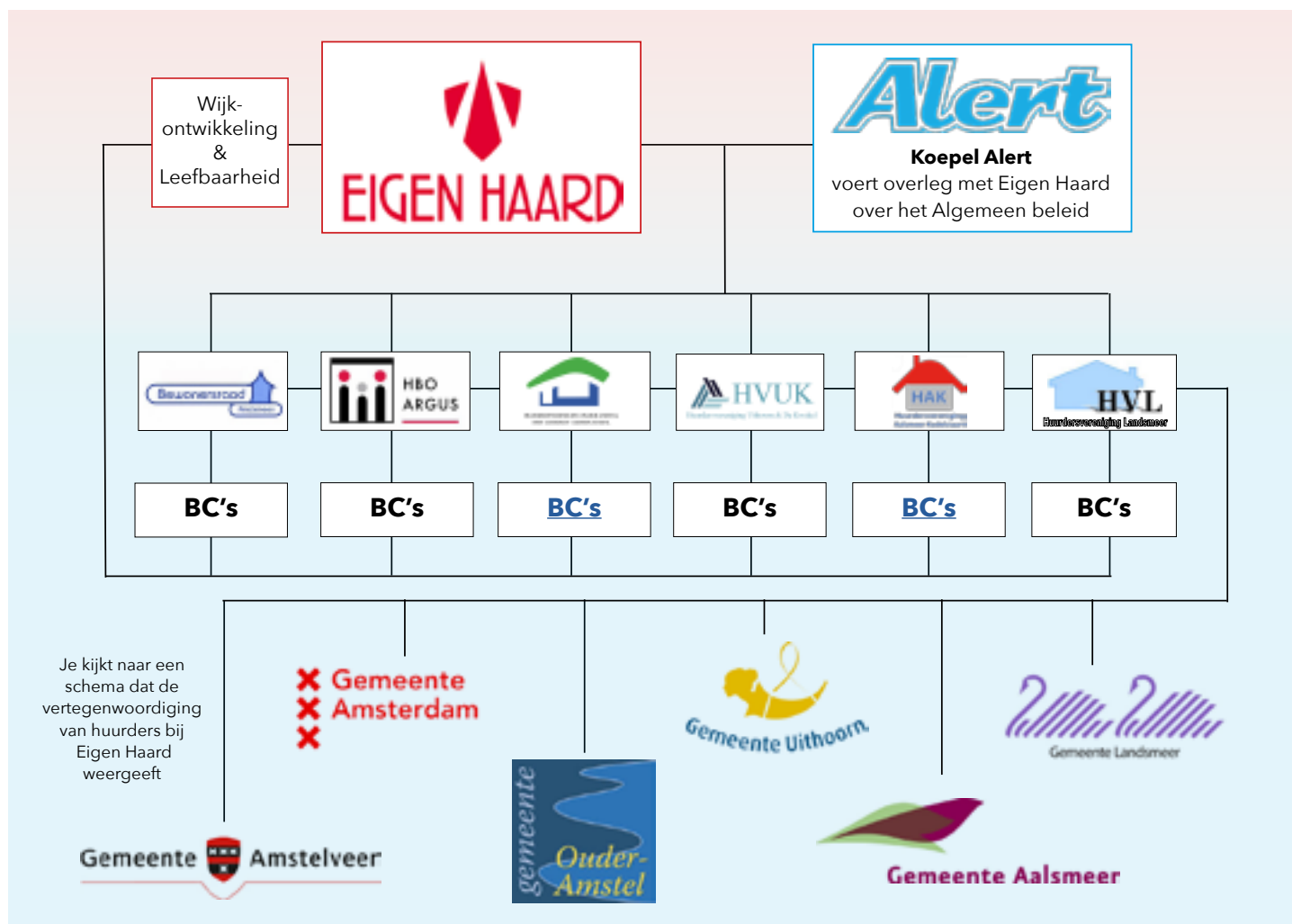


Huurdersvereniging Landsmeer



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL
HIVER - OUVENDRECHT - OUDERHERN AID AMSTEL





Redactie jaarverslag:

Herman Leisink

Bea van Doorn

Eliane Schoonman

Vormgeving:

Hans de Haan

Correspondentieadres :

Huurdersfederatie Alert

Zwarteweg 133H

1431 VL Aalsmeer

Telefoon 064 555 4067

info@huurdersfederatie-alert.nl