
Midden in Amsterdam

Beleid Samenwerking 2016-2020



Vastgesteld door de Ledenraad op 22 juni 2016

Inhoud

Voorwoord	1
1. Inleiding	3
2. Doelgroep en woningtoewijzing	3
2.1. Woningen voor leden met middeninkomens	3
2.2. Lidmaatschap en doelgroep	4
2.3. Woningtoewijzing en verhuizing	5
3. Kwaliteit en prijs	7
3.1. Woningkwaliteit	7
3.2. Duurzaamheid en veiligheid	8
3.3. Het Nieuwe Huis	9
3.4. Woningprijzen en huurbeleid	10
3.5. Inkomen en betaalbaarheid	11
4. Meer aanbod	13
5. Financiële ruimte	14
6. Beheerzaken	16
7. Buiten de woning	17

Voorwoord

Samenwerking: al ruim een eeuw een begrip in Amsterdam-Zuid. Samenwerking staat voor (grotendeels monumentale) panden waarin een kleine 900 woningen, een wooncomplex met 188 appartementen, winkel- en bedrijfsruimten en maatschappelijke voorzieningen te vinden zijn. Maar Samenwerking staat ook voor een financieel kerngezonde en vitale vereniging met circa 4.000 leden, van wie vele actief betrokken zijn bij levendige discussies. En bovenal is Samenwerking een *coöperatieve* vereniging. Een tijdlang leken we daarmee een soort uniek relict uit vervlogen tijden, maar bij de landelijke en lokale politiek staan coöperaties weer sterk in de belangstelling. Vaak wordt Samenwerking daarbij als hét voorbeeld genoemd.

De afgelopen jaren is er in het bestuur, in de ledenraad, in werkgroepen en tijdens ledenconsultaties uitvoerig van gedachten gewisseld over de koers van de vereniging. De weerslag van die debatten vindt u terug in dit beleidsplan voor de periode 2016 tot en met 2020. Daarnaast is het plan gebaseerd op adviezen van leden en externe adviseurs (over de financiële situatie van Samenwerking, over het beleid in het algemeen en het huurbeleid in het bijzonder) en op onderzoek (naar de woonwensen van leden). Het plan is vervolgens nog op onderdelen aangepast naar aanleiding van de schriftelijke reacties van twintig leden, de opmerkingen die zijn gemaakt tijdens een goed bezochte ledenconsultatie eind april 2016 en de meningspeilingen die zijn gehouden tijdens de Algemene Ledenvergadering van 20 juni 2016..

Een beleidsplan voor Samenwerking is hard nodig. Resultaten uit het verleden geven geen garantie voor de toekomst. Anders gezegd: dat we al ruim honderd jaar een bloeiend bestaan leiden, betekent niet dat we min of meer op de automatische piloot door kunnen gaan. Net als iedere organisatie heeft Samenwerking richting nodig. Voor wie is de vereniging er? Wat willen we bereiken? Wat moeten we in stand houden? Wat kan er veranderen? Wat zijn de financiële kaders?

Op basis van de gedachtewisselingen in de vereniging, de ingewonnen adviezen en het woonwensenonderzoek heeft het bestuur de antwoorden op die vragen geformuleerd in het voorliggende beleidsplan. We hebben geprobeerd een goede balans te vinden tussen traditie en innovatie, tussen realisme en idealisme, tussen pragmatisme en ambitie. Het roer bij Samenwerking gaat niet rigoureuus om, maar het beleidsplan laat wel zien dat we op een aantal onderdelen de koers willen wijzigen.

We hebben, zoals gezegd, een zorgvuldige consultatie van de leden achter de rug. Nu het beleidsplan definitief is vastgesteld, zal de discussie wat ons betreft allesbehalve verstommen. Sterker nog: die begint nu pas echt. Een vastgesteld beleidsplan is één ding, maar de uitwerking van de voornemens is vers twee. En ook bij de uitwerking zullen we de vereniging betrekken.

Zo bezien is het beleidsplan méér dan een sluitstuk van een periode van meningsvorming: het is ook en vooral een opmaat naar de stelselmatige uitvoering van concrete plannen. We gaan

dat vormgeven door – nieuw in de geschiedenis van Samenwerking – met jaarplannen te werken. Waar we ons tot dusverre beperkten tot een jaarlijkse begroting, zullen we deze voortaan in samenhang met beleidsvoornemens voor het desbetreffende jaar voorleggen aan de ledenraad.

In het beleidsplan gaan we niet in op de wijze waarop de governance van Samenwerking is ingericht (de wijze van besturen en de afstemming tussen de verschillende betrokken organen: bestuur, ledenraad en algemene ledenvergadering). Daar hebben we bewust voor gekozen: niet omdat we hierover geen discussie zouden willen voeren, maar omdat we vinden dat deze discussie zou moeten volgen op de vaststelling van het beleid. Oftewel: eerst de inhoud, dan de structuur. Overigens hanteert het bestuur voor de nog te voeren governance-discussie een helder uitgangspunt: we waren, zijn en blijven een coöperatieve vereniging.

Tot slot: het beleidsplan heeft een looptijd van vijf jaar, maar het spreekt vanzelf dat bij de samenstelling van het plan gekeken is naar een verder weg gelegen horizon. Huisvesting is immers per definitie een langetermijnaangelegenheid. We hebben ons dan ook niet uitsluitend laten leiden door de vraag ‘wat moet er de komende vijf jaar gebeuren?’, maar we hebben als perspectief gehanteerd dat Samenwerking ook haar tweede eeuwfeest moet kunnen vieren.

Onze erkentelijkheid gaat uit naar de leden van de ledenraad en naar alle andere leden die bij de voorbereiding van dit beleidsplan hun steentje hebben bijgedragen aan de meningsvorming. Verder danken wij Rob de Wildt van RIGO Research en Advies, oud-directeur Paul Trumpie en huidig directeur Evert Bartlema voor hun bijdrage aan de totstandkoming van het plan.

Het bestuur van de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking:
Jacques Bettelheim, Lucas Delfgauw, Edward Loos, Rob Mommers en Ewald van Wilsem

1. Inleiding

In het voorliggende beleidsplan onderscheiden we zes inhoudelijke hoofdstukken, waarvan enkele zijn onderverdeeld in paragrafen. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de doelgroep van Samenwerking, het lidmaatschap en toewijzingscriteria (hoofdstuk 2), huurbeleid en woningkwaliteit (hoofdstuk 3), uitbreiding van bezit (hoofdstuk 4), de financiën (hoofdstuk 5), enkele beheerkwesties (hoofdstuk 6) en voorzieningen en woonomgeving (hoofdstuk 7). De hoofdstukken worden alle afgesloten met een korte samenvatting van de belangrijkste acties, globaal uitgezet in de tijd.

Sommige thema's worden slechts globaal aangestipt (op het niveau van principes), andere zijn al meer concreet, maar in veel gevallen zal verdere uitwerking nodig zijn. Dat gebeurt deels in werkgroepen (zoals de werkgroep huurprijsbeleid), deels door het bestuur en het bureau, al dan niet in een projectmatige aanpak (zoals bijvoorbeeld wenselijk is voor Het Nieuwe Huis). Een belangrijk nieuw instrument bij de uitwerking is het jaarplan, waarin bestuur en bureau zullen aangeven wat zij concreet (en met welk budget) in het komende jaar willen oppakken. Het jaarplan zal telkens tegelijk met de begroting worden voorgelegd aan de ledenraad. De hoofdstukken uit het beleidsplan zullen zo veel mogelijk in het jaarplan terugkomen, zodat gevolgd kan worden wat met welke prioriteit wordt opgepakt.

Nagegaan is of de verschillende voorstellen passen binnen de statuten van de vereniging. Dit is voor vrijwel alle voorstellen het geval, met uitzondering van het hanteren van een maximum inkomensgrens (zie hoofdstuk 2.1), mogelijk het toestaan van woningruil tussen leden onderling (zie hoofdstuk 2.3) en wellicht ook het toelaten van leden van Het Nieuwe Huis als lid (zie hoofdstuk 3.3). Wanneer voorstellen ter zake worden uitgewerkt, zal hierop nader worden teruggekomen.

De genoemde bedragen in dit beleidsplan (m.n. huren en inkomens) zijn, tenzij anders vermeld, de bedragen per 1 januari 2016. De inkomens betreffen altijd het bruto-inkomen van het gehele huishouden, inclusief het inkomen uit vermogen.

2. Doelgroep en woningtoewijzing

2.1. Woningen voor leden met middeninkomens

- Huisvesting van leden met bruto-inkomens tussen € 35.739 en € 109.500
- Inkomenseis 4 maal de netto jaarhuur (gepensioneerden 3,5 maal)
- Woningaanbod voornamelijk tussen € 715 en € 1.200 per maand

Samenwerking biedt, van oudsher, huisvesting aan leden met middeninkomens. De woningverhuur van Samenwerking concentreert zich op het huurniveau van 715 tot 1.200

euro (met een beperkt aantal uitschieters naar onder en naar boven). Bij de nu geldende inkomenseisen vergt dit een inkomen van ten minste 43.000 euro.

Zowel in huurniveau als inkomensniveau wil Samenwerking er zijn voor de groep huishoudens die niet (meer) in aanmerking komt voor de sociale huursector. In zekere zin betekent dit een herpositionering: een hoger minimaal huurniveau en een lagere inkomenseis.

- Samenwerking kiest ervoor om bij nieuwe verhuringen een minimum huurprijs te hanteren van € 711 (gelijk aan de bovengrens van de sociale huursector). Een belangrijk argument hiervoor is dat op deze wijze verhuurderheffing kan worden vermeden (zie verder hoofdstuk 3.3).
- Samenwerking wil als ondergrens van het inkomen € 35.739 per jaar hanteren, gelijk aan de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. De eis dat het inkomen bij toewijzing 5 maal de huur moet bedragen wordt daarom versoepeld naar 4 maal de huur, en voor gepensioneerden naar 3,5 maal de huur. Dit sluit aan bij de gebruikelijke inkomenseisen van verhuurders van huurwoningen voor middeninkomens.¹

Beleid gericht op de middeninkomens betekent ook dat Samenwerking er niet is voor de topinkomens. Inkomens vanaf 109.500 euro per jaar (dat is in 2016 3 keer modaal) hebben veel meer alternatieven voor hun huisvesting voorhanden. Een harde inkomensgrens aan de bovenkant is echter lastig te hanteren, mede omdat dit nooit een voorwaarde was voor het lidmaatschap. Samenwerking gaat het inkomen in relatie tot de te betalen huur nu eerst monitoren, via de inkomensopgave bij nieuwe verhuringen. Als hogere inkomens vaak in aanmerking blijken te komen voor een woning van Samenwerking, zal een voorstel worden ontwikkeld om leden met een middeninkomen (binnen de bandbreedte van € 35.739 - € 109.500) voorrang te verlenen of een bovengrens te hanteren.²

2.2. Lidmaatschap en doelgroep

- Een principiële discussie voeren over de openstelling van het lidmaatschap

Al lange tijd is de mogelijkheid om lid te worden beperkt, eerst tot partners en kinderen, later alleen tot kinderen. Die beperkingen zijn aangebracht, omdat het aantal leden een veelvoud is van het aantal beschikbare woningen. De scheve verhouding tussen huurders en niet-huurders in het ledenbestand is de afgelopen jaren niet echt

¹ De gestelde eisen gelden op het moment dat een woning wordt toegewezen. Eventuele wijzigingen in de inkomenssituatie hebben geen gevolgen voor de huurovereenkomst.

² Bij de uitwerking van de inkomensstoets is aandacht nodig voor de speciale positie van ZZP-ers, wier inkomen nogal kan fluctueren. Ook de wijze waarop inkomen uit vermogen wordt meegeteld vergt nadere aandacht. De toets zal zoveel mogelijk worden gebaseerd op gegevens van de Belastingdienst.

veranderd (noch afgenomen, noch toegenomen). Er is evenwel aanleiding om de discussie over de openstelling van het lidmaatschap voor andere groepen ten principale te voeren: is en blijft erfelijkheid het (enige) criterium om leden toe te laten, of is het denkbaar dat (ook) andere belangstellenden in aanmerking kunnen komen voor het lidmaatschap? En in welke mate dan? In deze beleidsperiode zal daarom een principiële discussie worden gevoerd over de wijze waarop en voor wie het lidmaatschap open kan staan, in het kader van een visie op de rol en samenstelling van de coöperatie in een bredere, veranderende maatschappelijke (Amsterdamse) context.

2.3. Woningtoewijzing en verhuizing

- Passend wonen bevorderen door woningen te labelen. Een ruime woning voor huishoudens met kinderen, een toegankelijke woning voor ouderen en mindervaliden.
- Ervaring opdoen met een seniorenmakelaar.
- Woningruil toestaan tussen huurders onderling

Het bestuur wil bevorderen dat zittende huurders zo nodig hun huisvesting kunnen aanpassen en dat vrijkomende woningen een passende bewoning krijgen. Momenteel zijn er slechts twee uitzonderingen op de hoofdregel (toewijzing op lidnummer): de algemene voorrangsregeling bij een medische noodzaak en de specifieke toewijzing met voorrang aan 65-plussers van de woningen in de voormalige Beatrixschool (J.M. Coenenstraat 6). Beide regelingen zullen worden gecontinueerd.

Sommige oudere huurders zouden, zo kan uit het woonwensenonderzoek worden afgeleid, wel naar een andere woning van Samenwerking willen verhuizen (bijvoorbeeld van 3-hoog naar de begane grond). Nu handelen ze daar niet naar, om verschillende redenen (zoals de vrees dan een veel hogere huur te moeten gaan betalen). Enkele woningcorporaties hebben goede ervaringen opgedaan met een seniorenmakelaar, die ouderen actief benadert om na te gaan of de huisvesting nog voldoet, welke wensen zij hebben en welke aanpassingen of misschien verhuizing hen kan helpen. Samenwerking wil met deze ondersteunende functie ook ervaring opdoen. De diensten van de seniorenmakelaar zijn geheel vrijblijvend voor de huurders: gekeken wordt of en hoe de woonsituatie van de huurder kan worden verbeterd. In voorkomende gevallen kan dit gepaard gaan met een aangepast huuraanbod voor een andere woning bij Samenwerking. Bijkomend voordeel van de doorstroming die hiermee kan worden bewerkstelligd is dat kwaliteitsverbeteringen sneller kunnen worden doorgevoerd.

Een tweede aandachtspunt in het kader van passend wonen betreft de voor Amsterdamse begrippen zeer ruime woningen die Samenwerking bezit.³ Die zijn bij uitstek ge-

³ Zo'n 10% van de woningen is groter dan 100 m² (woonoppervlak conform het WWS, dus exclusief gangen, toilet e.d.). Het gebruiksoppervlak (GBO) is dan al gauw 125 m².

schikt voor huishoudens met (meerdere) kinderen. We willen een deel van deze woningen voor hen reserveren. Gedacht wordt aan maximaal 5 grote woningen (> 100 m² woonoppervlak) per jaar.

Een extra mogelijkheid om leden aan een passende woning te helpen is het toestaan van woningruil tussen huurders onderling. Belangrijk is dat misbruik wordt voorkomen. Daarom zal eerst een kader worden opgesteld en een pilot worden uitgevoerd met maximaal drie woningruilen. In het kader zal worden opgenomen dat altijd een nieuw huurcontract moet worden aangegaan (met een passende actuele huur). Ook kan worden opgenomen dat betreffende leden ten minste 5 of 10 jaar lid moeten zijn. De pilot zal gedurende maximaal drie jaar worden uitgevoerd en dan geëvalueerd. Met het creëren van deze mogelijkheid kunnen de wooncarrières van twee huishoudens in één keer worden bevorderd, als het ene huishouden bijvoorbeeld toe is aan een kleinere woning en het andere aan een grotere.

Implementatie acties hoofdstuk 2:

- *Hanteren minimum huurprijs € 711: per direct*
- *Inkomenseis van 5x naar 4x de huur: juli 2016 (direct na vaststelling beleidsplan)*
- *Monitoring toewijzingen inkomens in relatie tot huren: met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2016*
- *Discussie over openstelling lidmaatschap: medio 2017*
- *Aanstellen seniorenmakelaar: begin 2017*
- *Uitwerken regeling om enkele woningen toe te wijzen aan grote huishoudens: - 2017*
- *Voorstel uitwerken voor pilot woningruil voor huurders onderling: 2018*

3. Kwaliteit en prijs

3.1. Woningkwaliteit

- Instandhouding van het bezit
- Waar mogelijk aanpassing aan hedendaagse wensen huurders
- Toename van instandhoudingsinvesteringen
- Op termijn ingrijpende kwaliteitsverbetering nodig, juist voor de instandhouding
- Opstellen onderhoudsbeleidsplan

Uit het woonwensenonderzoek komt naar voren dat de bewoners van de woningen van Samenwerking erg tevreden zijn. Wel zijn er 'mindere' punten genoemd: de geluidsisolatie, de badkamer, de buitenruimte en de stookkosten. De vergrijzing van de bewoners maakt dat de toegankelijkheid in en om de woning belangrijker wordt. Naast deze levensloopbestendigheid noemen de huurders vooral de betaalbaarheid en de energiezuinigheid als aandachtspunten voor de komende jaren. Ook het wooncomfort wordt geregeld genoemd. Deze elementen beschouwen we als input voor toekomstig kwaliteitsbeleid.

Het behoud en verbeteren van de kwaliteit van de woningen van Samenwerking is daarnaast ook een maatschappelijke opgave, die voortvloeit uit de monumentenstatus van het bezit. Dit is een inspanning die een flink en toenemend beslag legt op de jaarlijkse begroting. Zo is te voorzien dat funderingsherstel op langere termijn nodig zal zijn. Op minder lange termijn zal duurzaamheid meer aandacht vragen (zie ook hoofdstuk 3.2). De afgelopen jaren zijn de onderhoudsuitgaven al op een hoger niveau komen te liggen. Dat is deels het gevolg van een grondiger aanpak van het planmatig casco-onderhoud en de in dit kader gesignaleerde problemen (meer houtrot en aantasting van gevels). Daarnaast is enkele jaren geleden gekozen voor een hoger niveau van het mutatieonderhoud. De kosten hiervan lagen in 2014 ruim 22% hoger dan in 2011.

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen worden de volgende vragen en acties benoemd:

- Op korte termijn moet worden beoordeeld welke zaken wel en niet noodzakelijk zijn in het kader van mutatieonderhoud. Zijn er grenzen aan het gewenste niveau van mutatieonderhoud? Mede gelet op de uitkomsten van het woonwensenonderzoek verdienen de badkamer en isolatiemaatregelen specifieke aandacht.
- Duurzaamheid speelt de komende jaren een grotere rol. De vraag moet worden gesteld wat wel en niet mogelijk is in het kader van mutatieonderhoud. De vraag moet ook worden gesteld wat in dit kader meer planmatig moet worden opgepakt.

- Een kernvraag die hierop aansluit is: welke verbeteringen kunnen het best wanneer worden uitgevoerd? Samenwerking heeft geen expliciet beleid opgesteld aanzien van het planmatig onderhoud (er wordt nu alleen gewerkt met meerjarenramingen). Om op goede wijze sturing te geven aan het planmatig onderhoud is dit beleid wel noodzakelijk. In dat kader kunnen antwoorden worden geformuleerd op voornoemde vragen, maar ook op vragen als: wat zijn de uitgangspunten waar Samenwerking voor kiest, streven we naar een 7 of een 10, wat is de rolverdeling tussen verenigingsbureau en externe partij? Er zal derhalve een onderhoudsbeleidsplan worden opgesteld. Daarbij zullen de aanbevelingen worden betrokken die bureau Mondria Advies heeft geformuleerd in het kader van de evaluatie van het planmatig onderhoud in complex 9.

Los van deze beleidsmatige kwesties is er ruimte voor individuele verbeteringswensen van zittende en nieuwe bewoners, hetzij in de vorm van eigen investeringen die in overleg met Samenwerking plaatsvinden, hetzij als verbeteringen die Samenwerking bekostigt en doorberekent in de huur.

3.2. Duurzaamheid en veiligheid

- De komende jaren meer inspanningen doen ter verduurzaming van woning en woonomgeving
- Een stevige uitbreiding realiseren van het aantal zonnepanelen
- De veiligheid van woning en woonomgeving verbeteren

Het bezit van Samenwerking voldoet aan twee primaire voorwaarden voor een duurzame omgeving:

- de bewoners hebben een grote appreciatie voor de woningen en de woonomgeving
- mede dankzij de monumentenstatus is het bezit als 'onverwoestbaar' te beschouwen.

Samenwerking spant zich in hoge mate in om dit in stand te houden. Toch wil het bestuur meer inzet op duurzaamheid leveren. Zo zal bij al het planmatig onderhoud worden nagegaan of energetische maatregelen mee kunnen worden genomen in de aanpak (denk aan extra dakisolatie bij vervanging van dakbedekking of vervanging van verouderd dubbel glas door nieuwere HR++ beglazing bij gevelonderhoud). Tevens zullen, als het enigszins economisch verantwoord is, duurzamer materialen en technieken worden ingezet (denk bijvoorbeeld aan CO₂-afvangende dakbedekking). Ook bij het mutatieonderhoud zal worden nagegaan wat de mogelijkheden zijn. Daarbij kan zowel worden gedacht aan 'quick wins' (bijvoorbeeld folie achter radiatoren) als aan ingrijpender (isolatie)maatregelen en hergebruik van materialen.

Zuiniger energieverbruik en nieuwe vormen van energievoorziening kunnen eveneens bijdragen aan verduurzaming. Vooral zonnepanelen kunnen op korte termijn en op grote schaal worden toegepast, gezien de grote hoeveelheid hiervoor geschikte platte

daken. De kosten kunnen worden omgeslagen bij degenen die profiteren van de opbrengst. De kosten voor Samenwerking kunnen dan beperkt blijven.

De veiligheid van de woning krijgt aandacht in het dagelijks en planmatig onderhoud. Het verwijderen van asbest en open verbrandingstoestellen, en verbetering van hangen-sluitwerk zijn hier de belangrijkste maatregelen. ⁴ Bij mutatieonderhoud worden, waar mogelijk, loden leidingen vervangen. Daarnaast kunnen woningaanpassingen nodig zijn voor bewoners die slechter ter been raken.

3.3. Het Nieuwe Huis

- Het Nieuwe Huis krijgt meer betekenis voor leden van Samenwerking en sluit ook beleidsmatig meer aan op de doelstellingen van Samenwerking
- Verbetering van kwaliteit en van verhouding prijs-kwaliteit

Als het gaat om de verhouding tussen kwaliteit en prijs vormt Het Nieuwe Huis een geval apart. De 188 appartementen worden en bloc verhuurd aan de vereniging Het Nieuwe Huis, tegen een prijs die de kosten niet volledig dekt. Een groot deel is eenkamerappartement met collectieve voorzieningen buiten de woning. Het verloop in bewoning is groot en het gebouw staat geheel los van de andere activiteiten van Samenwerking.

Het bestuur wil dat Het Nieuwe Huis meer betekenis krijgt voor de leden van Samenwerking. Ten minste een deel van het complex (minimaal 1 of 2 vleugels) zal beschikbaar moeten komen voor met name oudere leden van Samenwerking die behoefte hebben aan een gelijkvloerse (rolstoeltoegankelijke) woning. Daartoe zullen kleine appartementen moeten worden samengevoegd tot grotere units. Daarnaast kan een aantal kleinere woningen voor jongeren worden gehandhaafd.

In alle gevallen vergt het casco van het gebouw een flinke investering. Elektra, rioleering, waterleiding, sanitair en keukens zijn verouderd en dienen vernieuwd te worden. Bij die kwaliteitsverbetering hoort ook een aangepast huurniveau.

Voor de korte termijn zal het huurniveau zodanig moeten worden verhoogd dat niet langer sprake is van een exploitatietekort. Voor de langere termijn zal het huurniveau moeten aansluiten bij het huurniveau (en het huurbeleid) dat Samenwerking voor haar andere woningen hanteert.

Vanuit het perspectief van Samenwerking is een fusie tussen beide verenigingen een aantrekkelijke optie. De coöperatieve woonvereniging Het Nieuwe Huis zou dan een bewonersvereniging binnen Samenwerking kunnen worden. Leden van deze vereniging

⁴ Asbest is incidenteel aanwezig in woningen en krijgt permanent aandacht. Er zijn nog zo'n 40 woningen met open verbrandingstoestellen (geisers en gashaarden); die worden indien de huurders instemmen met een bijpassende huurverhoging zo snel mogelijk vervangen door een HR-ketel en cv.

krijgen (na verloop van tijd, onder nader te bepalen condities) lidmaatschapsrechten bij Samenwerking.

3.4. Woningprijzen en huurbeleid

- Huren boven de liberalisatiegrens brengen
- Woningwaarderingstelsel 2015 benutten als richtsnoer voor het bepalen van de huurniveaus
- Niet streven naar een maximum opbrengst: er geldt een afslag op de maximaal redelijke huur (we stellen de 'normhuur' in 2016 op 84%), de 50 punten voor monumenten worden niet ingerekend, er geldt een beperkte op- of afslag van 2% vanwege de ligging
- De jaarlijkse huurverhoging van woningen met een huur op of boven de normhuur ligt rond het inflatiepercentage
- De mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen wordt benut voor huishoudens met een hoger inkomen en een huur onder € 711.

Het gros van de huren van Samenwerking ligt tussen 550 en 880 euro per maand. Gemiddeld ligt de huur op 735 euro (begin 2016). Uitgangspunt is om alle huren boven de liberalisatiegrens (711 euro) te brengen, met een spreiding in de hoogte van de huur die recht doet aan de verschillen in kwaliteit.

Begin 2016 zijn er nog 361 woningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Vanwege de zware last van de verhuurderheffing is het belangrijk de huren onder de liberalisatiegrens versneld te verhogen. Dat kan in de eerste plaats door voor deze woningen gebruik te maken van de ruimte die de jaarlijkse huurverhoging biedt, inclusief de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen aan hogere inkomens in woningen onder € 711.⁵ In de tweede plaats kan gebruik worden gemaakt van de ruimte die er is om hogere aanvangshuren vast te stellen. Voor nagenoeg alle woningen van Samenwerking geldt dat de maximaal redelijke huur ruim boven de liberalisatiegrens van € 711 ligt. Samenwerking is dan vrij om de hoogte van de aanvangshuur te bepalen. In de derde plaats kan specifiek aandacht worden gegeven aan woningen met een huur net onder de € 711. Met betreffende huurders kan worden nagegaan of een win-winsituatie kan worden gecreëerd (bijvoorbeeld door het aanbrenge van een gewenste verbetering tegen een aantrekkelijke huurverhoging), waardoor de huur van

⁵ De Wet Doorstroming Huurmarkt die de Tweede Kamer op 9 februari 2016 heeft aangenomen bepaalt dat de huren in 2016 met maximaal 1,5% boven inflatie mogen worden verhoogd, in 2017 en volgende jaren met maximaal 2,5% boven inflatie. Bij inkomens boven € 43.786 (2016) of € 39.874 (vanaf 2017) mag 4% extra worden gevraagd. Deze regelgeving is niet van toepassing op geliberaliseerde huurcontracten.

de woning net boven € 711 komt. Door deze maatregelen en door de driejarige bevroering van de liberalisatiegrens (afgekondigd door de regering) kan de verhuurderheffing in de komende jaren sterk worden gereduceerd.

Het vernieuwde woningwaarderingsstelsel (WWS) 2015 is een goed uitgangspunt voor het bepalen van de gewenste (aanvangs-)huurniveaus. De verschillende kwaliteitsaspecten van een woning (grootte, ligging, voorzieningen, veroudering) komen hierin redelijk evenwichtig tot uitdrukking. Ook de WOZ-waarde van de woning is nu in het stelsel verdisconteerd (in Amsterdam maakt die al gauw 35% van de puntprijs uit). Op drie aspecten voegen we eigen beleid toe:

- De 50 extra punten die in het WWS kunnen worden toegekend aan rijksmonumenten worden niet benut. De andere factoren in de puntentelling zouden hierdoor relatief minder van belang worden, terwijl die juist de meer reële kwaliteitsverschillen tot uitdrukking brengen.
- Omdat de maximaal redelijke huur volgens het WWS ook zonder de monumentenpunten nog hoger is dan het gewenste huurniveau, zal een afslag worden gehanteerd. In 2016 wordt 84% van de maximaal redelijke huur als gewenst huurniveau (normhuur) gehanteerd. Dat percentage kan worden aangepast indien de huren (mede vanwege de fluctuerende invloed van de WOZ-waarde) niet voldoende binnen de gewenste bandbreedte blijven.
- Omdat de verschillende complexen van Samenwerking behoorlijk in populariteit verschillen, wordt een beperkte extra op- of afslag op de WWS-waardering gehanteerd: 2% opslag voor de meest gewilde complexen, 2% afslag voor de wat minder populaire complexen.

Bij nieuwe huurcontracten wordt meteen de normhuur gehanteerd. Bij bestaande huurcontracten kan de huur van woningen die (ruim) onder de normhuur zitten jaarlijks meer worden verhoogd dan van woningen die al op of boven de normhuur zitten. Nagegaan zal worden of dit, mede gezien de beperkte marges die de Wet Doorstroming Huurmarkt toestaat, nog wenselijk is. Ook zal hierbij dan rekening moeten worden gehouden met de (onderhouds-)kwaliteit van de woning.

Woningen die al een huur hebben op of boven de normhuur, krijgen een jaarlijkse huurverhoging rond het inflatiepercentage (volgens de Consumentenprijsindex, de CPI). Daarvan wordt alleen afgeweken als de huur nog onder € 711 ligt en het huishoudensinkomen boven de daarvoor bepaalde ondergrens ligt (zie noot 5); de ruimte voor een inkomensafhankelijke huurverhoging zal dan worden benut.

3.5. Inkomen en betaalbaarheid

- Een korting voor lagere inkomens (tussen € 35.739 en € 45.000)
- Hardheidsclausule voor AOW-gerechtigden

Er is een spanning tussen het verhogen van de huren tot boven de liberalisatiegrens en de gewenste aandacht voor betaalbaarheid die uit het woonwensenonderzoek spreekt.

Bij nieuwe verhuringen is het daarom denkbaar een matiging van de huur toe te passen, indien het inkomen van de potentiële huurders boven € 35.739 maar onder € 45.000 ligt. De gematigde huur zal nog steeds boven de liberalisatiegrens moeten liggen (€ 711 per maand) en de toegepaste korting zou moeten vervallen als het inkomen toeneemt. Hiervoor wordt om de drie jaar het inkomen getoetst. Zo'n regeling hanteleren enkele Amsterdamse woningcorporaties in hun experiment 'flexibel huren'.

Ook voor zittende huurders kan in voorkomende gevallen een aangepast huurbeleid worden toegepast. Het bestuur denkt daarbij aan situaties waarin sprake is van een inkomensterugval (naar bijvoorbeeld AOW), terwijl er geen perspectief meer bestaat op een wijziging in die situatie. Zoiets kan ook aan de orde zijn bij huurders met een medische indicatie.

Dit huurbeleid voor kwetsbare inkomensgroepen wordt nader uitgewerkt, in voorwaarden die hierbij gelden en mogelijk toe te passen kortingen.

Implementatie acties hoofdstuk 3:

- *Mutatiebeleid aanscherpen: 2016*
- *Opstellen onderhoudsbeleidsplan (en verdisconteren duurzaamheidsaspecten): start eind 2016, afronding 2017*
- *Diverse duurzaamheidsmaatregelen onderzoeken: 2016/2017/2018*
- *Uitbreiding zonnepanelen: start 2016, loopt tot in 2017*
- *Aandacht voor veiligheid: gedurende gehele beleidsperiode*
- *Aanpak Het Nieuwe Huis: start 2016, loopt gedurende gehele beleidsperiode*
- *Invoeren nieuw huurbeleid: medio 2016, loopt tot begin 2017*

4. Meer aanbod

- Uitbreiding van het woningbezit is geen taboe. Het is mogelijk een welkome aanvulling, bijvoorbeeld in de vorm van beter toegankelijke woningen, en ook omdat er een grote vraag blijkt uit het aantal niet-hurende leden
- Maar de randvoorwaarden erbij zijn hard: niet ten laste van het bestaande bezit en passend in het beleid van een gematigd huurbeleid voor middeninkomens

Vergroting van het woningbezit van Samenwerking is een steeds terugkerend thema binnen de vereniging. Onder de niet-hurende leden is een aanzienlijke groep die graag wil huren bij Samenwerking. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat veel van hen een hogere huur kunnen betalen. Het gaat daarbij om doorstromers: de meesten zijn goed gehuisvest.

Het feit dat woningcorporaties zich terugtrekken onder het huurniveau van € 711 en mogelijk het duurdere segment afstoten creëert meer ruimte voor een vereniging als Samenwerking. De gemeente wil ook expliciet ruimte maken voor enkele coöperaties. Dat zou voor Samenwerking een ingang kunnen bieden, mits het gemeentelijk grondbeleid op passende locaties dan ook daadwerkelijk wordt afgestemd op huurwoningen voor middeninkomens. Recentelijk heeft de gemeente drie locaties aangewezen waar een coöperatie (mede) zou kunnen ontwikkelen (op IJburg, elders in Oost en op het Havenstratterrein in Zuid).

Het bestuur meent dat het gewenst is om deze kansen voor uitbreiding te onderzoeken. Dat betekent enerzijds nagaan of en waar nieuwbouw mogelijk is, anderzijds of overname van woningen van woningcorporaties mogelijk is. Cruciaal daarbij is in de eerste plaats de locatie; die moet bij voorkeur liggen in de nabijheid van het huidige bezit, d.w.z. tussen Amstel en Kostverlorenvaart/Schinkel. In de tweede plaats is van belang dat de uitbreiding aansluit bij lacunes in het huidige bezit (zoals meer toegankelijke woningen). Gegeven de kansen en overwegingen wil het bestuur in ieder met de gemeente in gesprek (blijven) over de herontwikkeling van de locatie Havenstraat.

Voorwaarde voor uitbreiding is dat deze niet ten koste gaat van het huidige bezit en de daarin benodigde investeringen. Nagegaan zal worden of specifieke beheervormen hieraan kunnen bijdragen. De businesscase van ieder voorstel tot uitbreiding moet in ieder geval stevig en sluitend zijn. De uitbreiding moet bovendien passen binnen de beleidskaders van Samenwerking met betrekking tot huurniveau en kwaliteit. Dat betekent ook dat sprake zal moeten zijn van (aansluitende delen van) complexen en bij

voorkeur niet van een Vereniging van Eigenaren, opdat een duidelijke beheereenheid ontstaat en het vigerende onderhoudsbeleid kan worden toegepast.

Implementatie acties hoofdstuk 4:

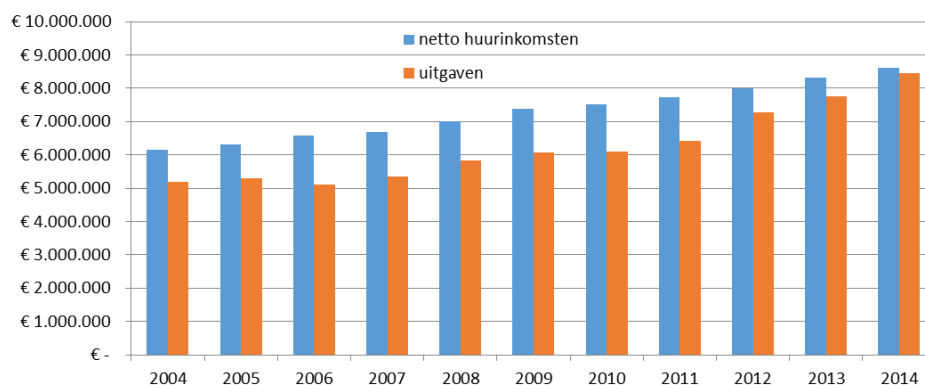
- *Verkennen mogelijkheden uitbreiding, met als randvoorwaarde dat uitbreiding niet ten laste komt van het huidige bezit en past binnen het huurbeleid van Samenwerking*
- *Gesprek met gemeente over ontwikkeling locatie Havenstraat: reeds gestart, loopt door in 2016 en 2017*
- *Kansen aankoop complexen corporaties verkennen: eind 2016 tot medio 2017*

5. Financiële ruimte

- Volgens verkenning KPMG een toename van vermogen en van liquiditeit in de komende tien jaar, ondanks een stevig meerjarenonderhoudsprogramma
- De laatste jaren was er juist een sterke vermindering van het resultaat
- Afbouw verhuurderheffing belangrijk voor resultaattherstel, daarnaast beheersing onderhoudsuitgaven
- Door hogere huurverhogingen bij woningen met relatief lage huren meer evenwicht in de huuropbrengsten brengen
- Op kortere en langere termijn blijven investeringen nodig in bestaande complexen
- Plannen voor uitbreiding moeten zichzelf bedruipen, door de bijbehorende huurinkomsten
- Zo nodig externe financiering met goedkoop vreemd vermogen (Nationaal Restauratiefonds, duurzaamheidsfondsen)

Een verkenning van KPMG heeft laten zien dat bij het gangbare beleid van Samenwerking, gericht op instandhouding en herstel van het bezit, het vermogen en de liquiditeit van Samenwerking zich positief zullen ontwikkelen. Daarbij is rekening gehouden met een bijgewerkte (verhoogde) meerjarenonderhoudsbegroting. De verkenning betreft een beleidsvrije meerjarenraming tot 2025. Het eigen vermogen zou dan met zo'n 15 miljoen toenemen. De verhuurderheffing kost in deze periode zo'n 10 miljoen (ge-ramd, inclusief 2014).

De laatste jaren is het financiële resultaat onder druk komen te staan. Onderstaande figuur laat dit zien: de uitgaven benaderen de inkomsten. De vermindering van het resultaat in de jaren 2012-2013-2014 is het gevolg van opgelopen onderhoudskosten en in 2014 ook van de verhuurderheffing.



Om deze ontwikkeling te keren zal in de komende jaren sterk worden ingezet op afbouw van de verhuurderheffing (zie hoofdstuk 3.3). Daarnaast zal scherp worden gekeken naar de stijgende onderhoudskosten (zie hoofdstuk 3.1). Maar ook de kosten van de bedrijfsvoering vergen aandacht (denk bijvoorbeeld aan de oplopende advieskosten). Aan de opbrengstenkant wordt in de eerste plaats aandacht gegeven door de verhoudingsgewijs goedkopere woningen een iets hogere huurverhoging te geven (zie hoofdstuk 3.3). In de tweede plaats zullen investeringen die leiden tot verbeterde woonkwaliteit (denk bijvoorbeeld aan ingrijpende, comfortverbeterende isolatiemaatregelen, maar ook aan de voorziene ingreep in Het Nieuwe Huis) gepaard moeten gaan met een passende huurverhoging, waarmee de investeringslasten worden gedekt.

In de financiële meerjarenramingen is rekening gehouden met de investeringsopgaven in de bestaande complexen, zowel op korte als langere termijn. Op relatief korte termijn is vooral de aanpak van Het Nieuwe Huis aan de orde, op langere termijn zijn er terugkerende verbeteropgaven in alle complexen.

Nieuwe investeringen zullen zo veel mogelijk vanuit het eigen vermogen worden gefinancierd. Maar bij zeer ingrijpende verbeteringen (zoals herstructurering van Het Nieuwe Huis) en bij uitbreiding zal ook een beroep moeten worden gedaan op externe financiering. Dan zal zo veel mogelijk gebruik worden gemaakt van aantrekkelijke, laagrentende vormen van financiering: het Nationaal Restauratiefonds (NRF) en fondsen voor verduurzaming.

Implementatie acties hoofdstuk 5:

- *Inzet op afbouw verhuurderheffing: gedurende gehele beleidsperiode*
- *Bewaken kosten onderhoud en bedrijfsvoering: gedurende gehele beleidsperiode (alsmede in het kader van het op te stellen beleid planmatig en mutatieonderhoud, zie acties onder hoofdstuk 3)*

6. Beheerzaken

- Verkennen van mogelijkheden voor kamerverhuur
- Misbruik (illegale onderverhuur) actief bestrijden
- Bewoners met bijzondere vragen kunnen terecht bij bureau en bestuur

We onderzoeken of onder bepaalde voorwaarden kamerverhuur kan worden toegestaan. Kamerverhuur kan een uitkomst zijn voor sommige huurders, bijvoorbeeld in een situatie waarbij een partner wegvalt. Het tijdelijk of permanent opnemen van kamerhuurders kan bijdragen aan (het gevoel van) sociale veiligheid van de huurder. Bovendien kan het een oplossing zijn voor achteruitgang qua inkomsten.

Bij het onderzoek zal het bestuur juridische aspecten betrekken. Het bestuur wil voorkomen dat kamerhuurders in geval van vertrek of overlijden van de huurder rechten op de woning kunnen doen gelden. Schijnconstructies (de woning wordt materieel bewoond door kinderen of andere bloedverwanten; de huurder woont er alleen op papier, en is er in de praktijk niet of nauwelijks) en voorkruipsituaties (kinderen en andere bloedverwanten trachten zich de woning na overlijden van de huurder toe te eigenen) blijven ongewenst en derhalve statutair verboden. Het bestuur zal hierop een actief handhavingsbeleid voeren. Daarbij zullen ook sancties meer expliciet worden betrokken (zoals uiteindelijk roeyement).

In sommige situaties kan Samenwerking meer zijn dan de vereniging die woningen verhuurt. Bewoners die bepaalde wensen of problemen hebben in hun woonsituatie kunnen deze voorleggen aan de directeur. Die kan, zo nodig na raadpleging van het bestuur, nagaan hoe en waarmee zij te ondersteunen zijn. Gezien de beperkte omvang van de vereniging ziet het bestuur geen aanleiding om hiervoor een aparte functionaris (zoals een maatschappelijk werker) of aparte commissie in het leven te roepen. Wel kan er een relatie zijn met het werk van de seniorenmakelaar.

Implementatie acties hoofdstuk 6:

- *Verkennen mogelijkheden kamerverhuur met het oog op versterking sociale cohesie: 2018*
- *Actief bestrijden illegale bewoning: vanaf 2016, loopt gedurende gehele beleidsperiode*

7. Buiten de woning

- > De leden maken de vereniging
- > Samenwerking biedt ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en ondersteunt initiatieven op het snijvlak van wonen-zorg
- > Behoud van winkels in Roelof Hartstraat
- > Kwaliteit van de woonomgeving krijgt aandacht
- > Verkennen van collectieve inkoop en energieproductiemogelijkheden

Samenwerking is een vereniging die gemaakt wordt door haar leden. De inzet van leden is nodig om als vereniging te kunnen functioneren. Velen zijn belangeloos actief. Bij de optredende vergrijzing onder huurders is het belangrijk dat jongere leden actief en betrokken zijn en blijven. Het bestuur zal zich inspannen om oud én jong te betrekken bij het beleid en de uitvoering daarvan. Instrumenten om de leden actiever te betrekken kunnen nog verder worden ontwikkeld, waarbij meer dan voorheen de mogelijkheden van internet en sociale media benut moeten worden.

Samenwerking doet meer dan het verhuren van woningen. Een aantal ruimten wordt verhuurd aan voorzieningen en winkels. Bewust wordt gezocht naar voorzieningen die bijdragen aan het woonklimaat. Dat loopt van fietsenstalling tot gezondheidscentrum. Samenwerking hecht ook aan initiatieven die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van de bewoners in de wijk (denk aan ZorgSaam Zuid, Nabuurschap, De Nieuwe Coenen). Waar nodig worden die initiatieven ondersteund of begeleid. De huren voor sommige voorzieningen zijn verlaagd.

Winkelvoorzieningen staan onder druk door de opmars van kopen via internet. Samenwerking wil de winkels in de Roelof Hartstraat behouden. Deze winkels dragen bij aan de kwaliteit van de woonomgeving, net als onder meer de Openbare Bibliotheek. Verhuur aan zakelijke dienstverleners en kantoren heeft daarom niet de voorkeur.

De kwaliteit van de woonomgeving draagt bij aan het woongenot van de huurders en de gebruikswaarde van het bezit. Samenwerking heeft daarom ook oog voor de inrichting daarvan. We dragen bij aan de inrichting en het onderhoud van het groen en het beheer van de openbare ruimte, naar de mate van de beschikbare middelen daarvoor.

Een apart aandachtspunt op het vlak van verduurzaming van de omgeving is de collectieve inkoop van energie en eventueel ook de productie van energie. Mogelijkheden hiertoe zullen worden verkend.

Implementatie acties hoofdstuk 7:

- *Leden (jong en oud) actief betrekken via sociale media/internet: permanent*
- *Ondersteunen initiatieven t.b.v. zelfstandig wonen ouderen: permanent*
- *Verkennen collectieve inkoop energie: 2017*