

# De Combinatie bespaart 25 procent op servicekosten

Het vereist een investering van de corporatie, maar dan heb je ook wat: een fikse besparing op de servicekosten voor huurders. Een verhuurder heeft de plicht om zijn huurders ongestoord woongenot te verschaffen. 'Dat tegen zo laag mogelijke kosten doen, hoort daar bij', vindt Frank Agterkamp, consultant van de Woonbond. 'Dat is maatschappelijk ondernemen', vindt Tjerk Pelsma, manager vastgoed en techniek van woningbouwvereniging de Combinatie in Zeist.

Door alle servicecontracten door te lichten en nieuwe bestekken te laten maken voor o.a. de schoonmaak en de groenvoorziening, wist de Combinatie de servicekosten met 25 procent omlaag te brengen. 'Vaak hebben de contracten met schoonmaakbedrijven en groenbeheer al een lange geschiedenis', zegt hij. 'Het is een wildgroei aan af-

spraken en de corporatie heeft zelf vaak ook geen duidelijk contractbeheer voor deze werkzaamheden.' Daar eens goed met de bezem doorheen halen, biedt interessante mogelijkheden. Een sprekend voorbeeld is de afspraak met een schoonmaakbedrijf dat in het weekend de containers buiten zet. Maar voor de vuilophaaldienst mag dat ook op maandagochtend. 'En dat scheelt de helft in personeelskosten', zegt Pelsma. Ook als een portier in de loop der jaren een andere bekleding krijgt, zou het contract met het schoonmaakbedrijf moeten veranderen. Want vegen of stofzuigen, verschilt in prijs. Alle bestaande afspraken doorlichten op dat niveau, is een hele klus. Pelsma besteedde het maken van nieuwe bestekken voor de schoonmaak en groenvoorziening uit aan specialisten. Dat kostte zo'n € 15.000. Let wel: de besparing komt in dit geval alleen ten goede aan de huurders. De corporatie heeft er



Tjerk Pelsma verdiept zich in de schoonmaakkosten. Foto: Agnes Verweij

weinig baat bij want doorgaans zijn de servicekosten kostenneutraal. 'Maar als je maatschappelijk onderneemt, moet je je bedrijfsprocessen zo efficiënt mogelijk inrichten', vindt Pelsma. 'In de corporatiewereld focust iedereen zich wél op de kostencomponent van verduurzamen. Servicekosten komen direct ten gunste van de huurders. Ik vind het vreemd dat dit een ondergeschoven kindje is.'

## Terugverdiend

De schoen wrikt op het punt dat de corporatie zelf een eenmalige investering moet doen voor advies van specialisten. 'Met 5000 huurders betekent dat € 3 per huurder', zegt Agterkamp. 'Dat mag de corporatie volgens de wet niet op haar huurders verhalen. In geval de verhuurder de investering niet voor haar rekening wil nemen, kan er dus een probleem ontstaan.' Om deze drempel te slechten zouden huurdersorganisaties het initiatief moeten nemen om tot overeenstemming te komen met de verhuurder over een eenmalige bijdrage. 'Die investering wordt dubbel en dwars terugverdiend door de huurders', zegt Agterkamp. 'Naast energiebesparing is dit een mogelijkheid om de woonlasten terug te dringen.' Het is jammer dat de huurders van de Combinatie die besparing van 25 procent momenteel niet terugzien. Pelsma: 'Omdat de gasprijzen het afgelopen jaar zijn gestegen, betaalt de besparing zich nu uit in gelijkblijvende servicekosten.' Huurdersverenigingen en corporaties die hier meer over willen weten kunnen contact opnemen met Frank Agterkamp: fagterkamp@woonbond.nl. Tjerk Pelsma wil graag collegacorporaties van info voorzien: t.pelsma@combinatie.nl

## Antikraakwacht heeft weinig aan keurmerk

Een nieuw keurmerk voor antikraakbureaus, dat in juli werd gelanceerd, gaat weinig veranderen aan de rechteloze positie van antikraakbewoners. Het Keurmerk Leegstandbeheer (KLB) is door de antikraakbranche zelf vervaardigd zonder dat er eisen aan werden gesteld door de politiek.

De regels in het keurmerk leggen alleen de huidige praktijk vast. Volgens het keurmerk mag de 'bruikleenvergoeding' die kraakwachten aan het antikraakbureau moeten betalen, oplopen tot maximaal 200 euro per persoon per maand, exclu-

sief eventuele bijkomende kosten zoals gas-water-licht, btw, gemeentelijke belastingen etc. Ook blijven de opzegtermijnen van antikraakcontracten kort, namelijk twee weken, en mag het antikraakbureau het contract beëindigen zonder opgaaf van redenen. Bovendien lost het keurmerk de schending van de huisvrede van antikraakbewoners niet op. Het keurmerk stelt dat de pandcontroles op afspraak moeten gebeuren in plaats van onaangekondigd. Maar die afspraken kunnen per week worden vastgesteld en het antikraakbureau (of een ieder die het antikraakbureau aanwijst) behoudt het recht het pand te betreden, ook als de

bewoner niet thuis is. De huisvrede wordt daarmee alsnog geschonden.

De Volkskrant en het Brabants Dagblad berichtten in juli over het keurmerk en de ervaringen van antikraakbewoners, o.a. van antikraakbureau AdHoc in Den Bosch. De gemeente Den Bosch en BrabantWonen en Zayaz, twee corporaties die veelvuldig zakendoen met AdHoc als zij leegstaande woningen hebben, riepen AdHoc vervolgens ter verantwoording. In het Volkskrantartikel van 21 juli laat de Woonbond weten de huur voor antikraakbewoners veel te hoog te vinden, de opzegtermijn veel te kort en de rechtspositie van de bewoners ondermaats. AV