

Stel de huurder centraal in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

FEDERATIE
AMSTERDAMS
HUURDEURS
KOEPELS



Inzet huurders
Prestatieafspraken
2024-2027

Inhoud

Inleiding	3
Doel 1 Meer woningen	7
Doel 2 Betaalbaar wonen	11
Doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben	14
Doel 4 Passend wonen	17
Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit	21
Doel 6 Betere positie van Amsterdammers	25
Doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken	28
Colofon	31

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) is de overkoepelende organisatie van huurderskoepels bij woningcorporaties. De FAH komt op voor de bescherming en de belangen van tienduizenden huurders. De FAH voert in de komende maanden namens de Amsterdamse huurderskoepels de onderhandelingen over de prestatieafspraken met de gemeente en de Amsterdamse woningcorporaties.



recycle kid

P

LIJNRECHTVAART

recycle kid

recycle kid

recycle kid

LIJNRECHTVAART

LIJNRECHTVAART

LIJNRECHTVAART

LIJNRECHTVAART

LIJNRECHTVAART

LIJNRECHTVAART



De visie van de gemeente Amsterdam wordt dit jaar geactualiseerd in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). De missie van de gemeente Amsterdam is “Voldoende betaalbare en goede woningen in een ongedeelde stad”. De gemeente heeft om de missie te bereiken, zeven doelen gesteld. De gemeente heeft op 13 februari 2023 de tekst van de AAV openbaar gemaakt en vervolgens is er een inspraaktermijn van 6 weken.

De FAH geeft, in het belang van de huurders, haar visie op de zeven doelen van de AAV en wil het toekomstige woningbeleid in Amsterdam beïnvloeden. Nadat de woningcorporaties verenigd in de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) op 1 mei 2023 haar bod heeft uitgebracht op basis van de AAV, beginnen de onderhandelingen tussen de drie partijen: gemeente, corporaties en huurders. De drie partijen stellen gezamenlijk vóór 15 december 2023 de nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2024 - 2027 vast. De FAH geeft daarbij voor elk doel

de eigen invulling en overwegingen. De FAH blijft benadrukken: “volkshuisvesting gaat over mensen en voor hen is de woning een thuis”.

MEER EIGEN REGIE EN PARTICIPATIE

De FAH vindt het belangrijk dat mensen lokaal in stad, wijk en buurt inbreng kunnen hebben op hun woonomgeving. Dat betekent de centrale overheid op afstand zodat er ruimte is voor lokale (prestatie) afspraken. Huurdersparticipatie begint bij goed overleg over woonomstandigheden in de buurten. De mogelijkheden voor (huurders)participatie dienen behouden en verstrekt te worden. Daarbij dient aangesloten te worden bij de initiatieven in het kader van buurtplatforms en buurtbudgetten. De participatie verloopt niet zoals zou moeten. De FAH wil een ruime en brede invulling van participatie en doet een beroep op de gemeente en corporaties daarin mee te gaan in het belang van de bewoners van de stad. Een reden te meer om dat te doen is dat in het kader van verduurzaming, een groot aantal

verduurzamingsprojecten in alle buurten en wijken op stapel staan. Daarbij moet de participatie goed geregeld worden.

LANDELIJKE EN REGIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

De FAH maakt zich zorgen of na de gemaakte landelijke en regionale afspraken in de onderhandelingen voor de prestatieafspraken 2024 – 2027 nog voldoende inbreng mogelijk is. Zo zou men zich kunnen afvragen of er stedelijk alleen nog uitvoeringsafspraken gemaakt kunnen worden en of voldoende ruimte over blijft voor eigen beleid. Immers de aantallen nieuwbouwwoningen zijn afgesproken in de provinciale woondeal. In de landelijke prestatieafspraken is afgesproken dat de provinciale prestatieafspraken bindend zijn, maar de provincie zelf wil dit wijzigen in “richtinggevend”. Huurders zijn overigens niet goed betrokken bij regionale afspraken.

MONITORING

In het kader van de nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2024 – 2027 is de FAH voorstander van efficiëntere monitoring dan nu het geval is. De gegevens dienen eerder beschikbaar te zijn dan medio het daaropvolgende jaar. De FAH wil uiterlijk in maart van enig jaar de monitor van het voorgaande jaar beschikbaar hebben. De reden is dat de FAH voldoende tijd wil hebben om aan de hand van een uitgebreide review in maart 2026 de mogelijkheid te hebben om eventueel de doelen aan te passen of bij te stellen.

De FAH is voor de monitoring voorstander van een uitsplitsing per corporatie en vindt het een goed idee om op elk onderdeel een score per corporatie bij te houden.

Doel 1

Meer woningen

REGULERING LEEGSTAND

De FAH vindt leegstand op de Amsterdamse woningmarkt met grote schaarste onacceptabel. Leegstand moet worden aangepakt en wel per direct. Prijsopdrijving door beleggers hoort daar niet bij; vakantieverhuur moet aan banden te worden gelegd. De FAH is verheugd dat de gemeente nu de leegstand wil aanpakken met de nieuwe Leegstandsverordening.

BOUW MEER WONINGEN

De FAH is van mening dat de woningnood optimaal bestreden moet worden. Vele woningzoekenden kunnen pas na heel lang wachten of helemaal geen wo-

ning vinden. Er moeten dus meer woningen gebouwd worden, zowel sociale huurwoningen als woningen in het middensegment. De doelstelling van de gemeente om langjarig 7.500 woningen per jaar toe te voegen kan op onze steun rekenen, zolang het gaat om permanente, zelfstandige, sociale huurwoningen.

Deze ambitie is aan de hoge kant en de FAH heeft de voorkeur voor ambities die realistisch en haalbaar zijn. De ambitie om 2.500 - 3.000 tijdelijke woningen te bouwen heeft niet de steun van de FAH. Tijdelijke woningen geven een tijdelijke oplossing en geven de huurders niet de zekerheid die ze nodig hebben.

GRONDPOLITIEK

De FAH wil dat er bindende en controleerbare afspraken met private en publieke partijen gemaakt worden over het aandeel sociale huurwoningen en middenhuurwoningen (in aantallen woningen en vierkante meters) in de nieuwbouw. De FAH is van mening dat de gemeente ernaar zou moeten streven meer grond in eigendom te hebben. In die gevallen wordt nieuwbouw immers door corporaties gedaan en kan het aandeel corporatiewoningen in de stad substantieel worden vergroot.

INVESTEREN IN BESTAAND BEZIT

De FAH wil een absolute prioriteit op het verbeteren van de kwaliteit van het bestaand bezit van de corporaties en het verduurzamen van deze woningen. Dit gaat boven nieuwbouw.

GEEN VERKOOP, GEEN LIBERALISATIE

Zolang voornoemde doelen niet zijn gerealiseerd en er woningnood bestaat mogen er geen sociale

huurwoningen worden verkocht of geliberaliseerd. Ook is de FAH tegenstander van verkoop van corporatiewoningen in het middensegment. Pas als het aanbod van sociale en middensegmentwoningen groter is dan de vraag, worden liberalisatie en verkoop weer mogelijk. De FAH vindt dat de gemeente erop moet toe zien dat de verkoopstop gehandhaafd wordt.

WONINGDELEN

Bij vergroten van het aantal woonplekken: Meer ruimte voor woningdelen, dient naar de mening van de FAH, met grote zorg omgeven te worden. Woningdelen legt een groot beslag op de (sociale) ruimte in buurten. Het loslaten van het individuele contract is een verslechtering van de rechtspositie van de huurders en maakt huurders onnodig afhankelijk van elkaar. Bij woningdelen wordt het ondernemersrisico verlegd van de verhuurder naar de huurders. Dat vindt de FAH niet acceptabel. Door maar één contract per ontstaat de situatie van

hoofdhuurder en onderhuurders. Gaat de hoofdhuurder weg dan is de status van de onderhuurders onzeker. De hoofdhuurder is aansprakelijk voor alle lasten: huur, water en energie. Dat moet zij/hij verrekenen met de onderhuurders. Een groot nadeel vindt de FAH bovendien dat deze grote woningen niet meer voor gezinnen beschikbaar zijn; gezinnen die vaak al meer dan 15 jaar wachten op een passende woning. Gelet op het feit dat woningdelen voor jongeren wel een oplossing kan zijn, is dat voor de FAH bespreekbaar onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat iedere huurder een eigen huurcontract met de verhuurder heeft.

MEER WOONPLEKKEN

De FAH is uitdrukkelijk tegenstander van het creëren van meer woonplekken door kamerverhuur zoals de AAV voorstelt. Zo wil de FAH niet bij kamerverhuur het individuele huurcontract loslaten als voorwaarde voor een verhuurvergunning.

WOONVORMEN

Uitgangspunt zou volgens de FAH moeten zijn: zelfstandig waar mogelijk en onzelfstandig als het echt niet anders kan. Dit vanuit de bewoner bezien en niet vanuit de woningvoorraad. De nadruk moet liggen op: de individuele keuzevrijheid. Iedereen moet kunnen kiezen of men wil huren of in woonvormen zoals wooncoöperaties wil wonen. Bijzondere woonvormen zoals atelierwoningen dienen behouden en beschermd te worden. De FAH juicht verdere innovatie in woonvormen toe. Voorwaarde daarbij is dat de rechten van de huurders gewaarborgd zijn.

In het kader van zorgbehoefte, kan niet iedereen meer zelfstandig wonen. De ambitie moet volgens de FAH zijn dat iedereen die dat wil zelfstandig moet kunnen wonen. Daarnaast moeten er voldoende mogelijkheden zijn voor diegenen die – omdat ze dat nodig hebben – kiezen voor wonen in bijvoorbeeld een geclusterde woning. Zoals bekend kan

geclusterd wonen heel goed zelfstandig zijn. Met voor ieder een zelfstandige woning maar wel een beroep kunnen doen op noodzakelijke zorg. De FAH is

van mening dat in het kader van woonvormen voor ouderen te veel van bovenaf is gedacht en niet wordt geluisterd naar de ouderen zelf.

Speerpunten bij *Meer woningen*

- Bestuurlijke behandeling monitor prestatieafspraken;
- Na twee jaar een bijstuurmoment op basis van de monitor vastleggen;
- Aanpak leegstand en vakantieverhuur;
- Actieve grondpolitiek van gemeente ten voordele van de corporaties;
- Geen verkoop en/of liberalisatie;
- Iedere huurder een eigen huurcontract;
- Behoud van ijzeren voorraad atelierwoningen;
- Woonvorm: eigen keuze voorop.

Doel 2

Betaalbaar wonen

40-40-20

De FAH wil vasthouden aan het uitgangspunt 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop in de nieuwbouw. De FAH wil extra aandacht besteden aan de uitwerking van de 40-40-20-verdeling. Immers streven naar die verdeling in alle buurten is lastig, zeker daar in de buurten waar de sociale voorraad nu al minder dan 35% bedraagt. De FAH wil ervoor waken dat de grote druk op productie tot extra huurverhoging leidt.

ONGEDEELDE STAD

De 'ongedeelde stad' Amsterdam waarin wij wonen

en samenleven is een groot goed en onderscheidt Amsterdam van bijvoorbeeld Londen en Parijs. Maar deze staat onder druk omdat in de afgelopen periode geen halt is toegeroepen aan de verkoop van sociale huurwoningen. De FAH is het eens met en ondersteunt de huurders en actiegroepen die zich daar de afgelopen jaren tegen hebben verzet.

Het klopt cijfermatig en financieel dat met de verkoop van 2 sociale huurwoningen binnen de ring er 3 sociale huurwoningen aan de randen van de stad kunnen worden gebouwd. Dit is puur financieel gedreven. De maatschappelijke prijs die Amsterdam daarvoor

betaalt, zorgt voor een verdergaande en onomkeerbare tweedeling. Er ontstaat een andere stad, een andere samenleving, waar de stad voor de rijken is en de periferie voor de armen. Die ontwikkeling is de afgelopen periode al in gang gezet en kan alleen door abrupt ingrijpen worden gekeerd. De FAH wil bijdragen aan een stad waar plek is voor iedereen. Waar gemengde en leefbare wijken voorop staan en daarom zet de FAH vol in op het stoppen van verkoop en liberalisatie.

FINANCIERING NIEUWBOUW

De FAH is kritisch op het feit dat de nieuwbouw door de corporaties betaald wordt en de hoge kostprijs wordt afgewenteld op de huurders. Het zijn immers de zittende huurders die deze kosten moeten opbrengen, hetzij direct, hetzij door de aflossing en rente van leningen te betalen. Het is redelijk dat in de huur kosten zijn berekend voor onderhoud van de woning. Maar de financiering van grootschalige nieuwbouwplannen, zoals nu door de regering is besloten en is uitgewerkt in de landelijke en provin-

ciale prestatieafspraken, zou niet uitsluitend door de corporaties dienen plaats te vinden. Immers de doelgroep van de corporaties bestaat niet uit kapitaalkrachtige mensen die nog meer geld kunnen missen voor het algemeen belang. In dit verband wil de FAH geen investeringen in nieuwbouw toestaan totdat de bestaande voorraad voldoet aan de eisen van deze tijd (inclusief duurzaamheidseisen).

FINANCIËLE POSITIE HUURDERS

In de sociale huursector zijn de huren de afgelopen jaren fors gestegen, in de vrije sector nog sterker. De FAH wil een einde maken aan deze huurstijgingen en met corporaties afspraken maken om de jaarlijkse huurverhoging in de komende jaren te matigen tot maximaal 1%. De FAH is van voorstander om de financiële positie van huurders toe te spitsen op woonlasten inclusief energiekosten. De FAH merkt op dat er oog dient te zijn voor totale woonlastenontwikkeling (NIBUD) en de financiële mogelijkheden van huurders. De FAH pleit voor

meer aandacht en (financieel) zichtbare inspanning tegen vereenzaming, sociale verschraling en verarming. Deze aspecten leiden tot bredere armoede en grotere kansengelijkheid van mensen. De corporaties spelen naar de mening van de FAH een belangrijke rol bij bovengenoemde onderwerpen en dienen te stoppen met beleid waardoor de armoede van de huurders verder wordt vergroot. De financiële verantwoordelijkheid bij armoedebestrijding ligt primair bij de gemeente en de zorginstellingen.

HUURSOM

De FAH wil afspraken maken over de hoogte van de huursom en over het opnemen van de inkomensafhankelijke huurverhoging in de huursom. De inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) moet naar de mening van de FAH onderdeel uitmaken van de huursom. De FAH wil huurkorting voor de woningen met E-, F- en G-labels.

Speerpunten bij *Betaalbaar* *wonen*

- Druk op productie mag niet leiden tot extra huurlasten;
- Behoud van de ongedeelde stad;
- Geen dure nieuwbouw;
- Corporaties moeten stoppen met huurbeleid dat bijdraagt aan het vergroten van armoede;
- IAH is onderdeel van de huursom;
- Beperking jaarlijkse huursom;
- Huurkorting bij slechtgeïsoleerde woningen.

Doel 3

Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben

VOORRANGSREGELINGEN

De druk op de beschikbare woningen is zo groot dat huishoudens en mensen zonder voorrangsregeling of een urgentie nauwelijks nog een woning kunnen verkrijgen. De FAH wil van deze groep ook een garantiecategorie maken. In 2021 hebben van de 7.390 vrijgekomen woningen slechts 23¹ reguliere woningzoekenden een woning kunnen bemachtigen. Dit moet veranderen!

1. Artikel Website AT5 27-1-2023

De FAH is van mening dat de toewijzing van woningen via WoningNet aan mensen zonder urgentie of voorrang minimaal 50% dient te zijn. De FAH wil de nieuwe voorrangscategorie van beroepsgroepen niet in de reguliere 50% opnemen en 25% van nieuwbouw moet standaard voor buurtbewoners worden gereserveerd. De FAH wil een rem zetten op het aantrekken van buitenlandse studenten en expats. Deze groepen komen behalve in de sociale huurwoningen, ook in de middenhuur woningen waar de druk al hoog genoeg is.

NIEUWE VERDEELSYSTEEM SOCIALE HUURWONINGEN

Wij betwijfelen of de nieuwe regeling de positie van de regulier woningzoekende (zonder enige voorrang) verbetert. Het antwoord is waarschijnlijk niet, want er komen niet meer woningen beschikbaar. Het geeft een andere verdeling van de schaarste. Er dient volop aandacht en ondersteuningsmogelijkheden te zijn voor mensen die onvoldoende vaardigheden hebben om optimaal te kunnen omgaan met het (digitale) woonruimteverdelingsstelsel. Dit zijn zeker niet alleen ouderen. Lage digitale en taalvaardigheid komt in alle leeftijden en alle bevolkingsgroepen voor

AMBITIE

De ambitie van de FAH is hoog want wij willen dat er voldoende woonruimte voor iedereen is. Het al zo lang bestaande probleem van de woningnood moet eens en voor altijd opgelost worden.

TIJDELIJKE VERHUUR EN GBO

De tijdelijke verhuur en gebruiksovereenkomsten (GBO) worden steeds vaker voor nieuwe doelgroepen ingezet. Hoofregel zou naar de mening van de FAH moeten zijn dat de huurders in deze projecten extra bescherming krijgen. Gevaar van tijdelijke huurcontracten voor kwetsbare groepen. Na 2 of 5 jaar staan deze mensen weer op straat en zijn zij weer terug bij af. Een tijdelijke contracten is geen permanente, maar slechts een tijdelijke oplossing.

Het heeft een groot nadeel omdat juist deze groepen behoefte hebben aan stabiliteit en rust. De jongerencontracten zijn wettelijk ingevoerd in 2018 en in 2022 is na vier jaar een onderzoek gedaan naar de uitstroom van de groep jongeren. 20% van hen was op dat moment verhuisd. Eind 2023 zullen de meeste van deze contracten aflopen en staat deze groep jongeren weer op straat. De FAH is van mening dat tijdelijke verhuur in beperkte mate tijdelijk gebruikt



Speerpunten bij *Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben*

- Introductie van de garantiecategorie voor regulier woningzoekenden;
- Beroepsgroepen is een aparte categorie;
- Toewijzing via WoningNet zonder urgentie > 50%;
- Meer aandacht voor mensen met verminderde taalvaardigheid;
- Geen tijdelijke huurcontracten;
- Verbetering van “Vroeg erop af”.

kan worden als aan deze huurders uiteindelijk na het tijdelijke contract gegarandeerd een permanent huurcontract wordt aangeboden.

De FAH wil vastleggen dat geen huisuitzettingen bij huurachterstand en afsluitingen van gas, elektra en water plaatsvinden. “Vroeger erop af” verbeteren.

Doel 4

Passend wonen

Woningen dienen te passen bij de levenssituatie van mensen. Dat betekent diversiteit in het bouwen maar ook verbeterde doorstroom in de bestaande woningen. Op dat laatste wil de gemeente vol inzetten en de FAH ondersteunt dat streven. Woningen (sociale huur en middenhuur) voor ouderen en gezinnen realiseren, maar ook het afschermen van grote woningen, geen verkoop of liberalisatie bij mutatie. Het streven naar verbeterde doorstroom kan echter nooit leiden tot voorwaardelijke huurcontracten. De bestaanszekerheid van mensen wordt hierdoor fors aangetast.

PASSEND WONEN VOOR OUDEREN

Een woning voor ouderen is passend als de woon-situatie overeenstemt met de wensen van de ouderen is. Dit betekent dat er meer diversiteit in het woonaanbod voor senioren moet zijn. Aandacht in beleid en bouwstroom voor de verschillende samenlevingsvormen van ouderen. Een heldere afbakening en definitie van de Amsterdamse ‘zorgwoning’ met oog voor de behoefte van ouderen dient te worden ontwikkeld. Het verhuren van grote volumes woningen via intermediaire verhuur gaat ten koste van de mogelijkheden van de reguliere woningzoekende. De FAH wil zorgen voor aantrekkelijke doorstroom-



mogelijkheden en regelingen zodat ouderen in grote woningen eenvoudig naar een woning van hun keuze kunnen verhuizen.

RECHT OP TERUGKEER

Voor bewoners, die te maken krijgen met renovatie zonder behoud van huurcontract en sloop/nieuwbouw, is een terugkeergarantie noodzakelijk. De reden daarvoor is dat terugkeer voor de sociale cohesie in de buurten en wijken van groot belang is. Dat is van het recht naar terugkeer in de buurt.

De FAH heeft een voorkeur naar terugkeer naar het eigen (nieuwbouw)complex van de huurder. Door een goede planning toe te passen moet voorkomen worden dat huurders meerdere keren moeten verhuizen. De terugkeerpercentages zouden hoger moeten en dat zou een verantwoordelijkheid moeten zijn van alle betrokken partijen. Daarmee zal het percentage 'blijvers'/terugkeerders in de buurt stijgen. De FAH is van mening dat in de regeling moet

worden vastgelegd dat huurders de terugkeergarantie behouden ook als bij terugkeer het inkomen van betrokkene(n) boven de inkomensgrens komt.

FLEXWONINGEN

Er is een flinke toevoeging van flexwoningen gepland, maar wat wordt er gedaan voor de mensen die uitstromen? De positie van de huurder dient ook stevig te zijn en meer dan gegarandeerd herplaatsbaar via tijdelijke contracten. De FAH is geen voorstander van tijdelijke contracten. Dit geldt zowel voor tijdelijkheid op het gebied van de duur van het contract als voor persoonsgebonden omstandigheden. De FAH maakt zich zorgen over waar de huurders van flexwoningen na afloop van hun contract naartoe moeten. Als de contracten zijn afgelopen is het te laat. De FAH is van mening dat de positie van de huurders versterkt dient te worden. Het grootste nadeel van flexwoningen is volgens de FAH dat de aandacht wordt afgeleid van de ontwikkeling van permanente woningbouw. Daar blijft volgens de FAH de oplossing liggen. Het gevaar

bestaat dat de nadruk op flexwoningen leidt tot extra inzet van capaciteit die ten koste gaat van de capaciteit om permanente woningen te ontwikkelen.

BOUWEN VOOR ALLE DOELGROEPEN

Van de 7.500 woningen die in aanbouw worden genomen zijn 2.000 geclusterd (1.000 sociaal) en 100 seniorenwoningen. De FAH is geen voorstander om bij nieuwbouw de nadruk te leggen op specifieke groepen. De FAH ziet meer in bouwen voor alle Amsterdammers. Voor alle doelgroepen bestaan op dit moment grote tekorten en lange wachttijden. Daarom wil de FAH voor alle doelgroepen een groei van het aanbod creëren.

DOORSTROMINGSREGELINGEN VGNB EN VHNL

In de AAV geeft de gemeente aan dat meer mensen gebruik zouden moeten gaan maken verhuisregelingen ter stimulering van de doorstroming. Dat zouden er volgens de gemeente in 2025 jaarlijks 130

moeten zijn van de Van Groot naar Beter (VGNB) regeling en 150 van Van Hoog naar Laag (VHNL) regeling. De FAH is van mening dat genoemde twee regelingen niet goed werken en dat er andere regelingen moeten komen waarin de voorwaarden verbeterd en verruimd moeten worden. Bovendien moet er volgens de FAH een taskforce komen die deze regeling, met extra subsidie van de gemeente, corporatie breed uitvoert.

Als het aan de FAH ligt wordt er bij doorstromingsregelingen de vrijkomende woning niet verkocht of geliberaliseerd. In het nieuwe woningzoekstelsel moet men zich actief aanmelden om gebruik te maken van beide genoemde regelingen. Ouderen die op net die ene specifieke woning wachten, worden in het nieuwe stelsel op achterstand gezet. Zij reageren immers weinig.

Speerpunten bij *Passend wonen*

- Verbeteren en flexibeler omgaan met doorstroomregelingen;
- Woningruil met meenemen eigen huur mogelijk;
- Geen voorwaardelijke huurcontracten;
- Geen tijdelijke huurcontracten;
- Afbakening en definitie van de Amsterdamse “zorgwoning”;
- Maximering van volume van intermediaire verhuur;
- Recht van terugkeer in eigen complex;
- Inzet van beschikbare capaciteit op blijvende nieuwbouw.

Doel 5

Duurzame woningen van goede kwaliteit

PRIORITEIT INVESTEREN IN BESTAAND BEZIT

De FAH wil een absolute prioriteit op het opheffen van achterstallig onderhoud in het bestaand bezit en het verduurzamen van deze woningen. Dit gaat boven nieuwbouw. Het geld kan maar één keer worden uitgegeven en dan heeft verduurzaming van deze woningen absolute prioriteit. Het motto van de FAH is: Isoleren, isoleren, isoleren, isoleren!

ONDERHOUD BESTAAND BEZIT

De FAH wil dat woningen en woonomgeving een degelijke kwaliteit hebben. De FAH wil net als de gemeente het kwaliteitsoverleg tussen de drie partijen verbeteren om meer inzicht te krijgen in de kwaliteit van het corporatiebezit. Naar de mening van de FAH hebben de corporaties over het algemeen genomen in de afgelopen jaren te weinig middelen besteed aan het onderhoud van het bestaand bezit. Veel huurders wonen al jarenlang in slecht onderhouden woningen maar betalen wel elke maand hun huur. Op dit

moment zijn er nog 32.500 corporatiewoningen met een E-, F- of G-labels. Het versneld wegwerken van de slechte labels heeft absolute prioriteit.

BOUWKOSTEN

In verband met de gestegen bouwkosten wil de FAH geen aantasting van de bouwkwaliteit van nieuwbouwwoningen toestaan zoals steeds vaker gebeurt. Daarvoor betalen de huurders later de prijs. Daarnaast is de FAH absolute tegenstander van het bouwen van steeds kleinere woningen.

C-, D-, E-, F- EN G-LABELS

De FAH is van mening dat woningen dienen te worden verduurzaamd om, nu en blijvend, mensen een thuis te bieden en prettig en gezond te kunnen blijven wonen. Hiervoor dient een kwaliteitsslag te worden gemaakt voor een groot deel van de bestaande voorraad woningen. Niet geïsoleerde corporatiewoningen met achterstallig onderhoud en labels E, F en G dienen conform de nationale

prestatieafspraken ultimo 2028 verduurzaamd te zijn. Maar de FAH wil meer: de E-, F- en G-labels één jaar eerder (eind 2027) gereed en vanaf 2024 ook de C- en D-labels aanpakken.

PARTICIPATIE BIJ VERDUURZAMING

De FAH ziet een ontwikkeling in het participatieproces bij verduurzaming waarbij de bewoners binnen enkele jaren buitenspel zijn gezet. Het gevolg is dat nu, doordat er van de zijde van corporatie te veel haast wordt gemaakt, projecten niet door kunnen gaan omdat de wettelijk vastgelegde instemming van de huurders niet wordt gehaald. Ook komt het voor dat huurders en bewonerscommissies onder druk worden gezet door de corporatie om in te stemmen met de verduurzamingsplannen terwijl ze daar onder de huidige gestandaardiseerde aanpak grote twijfels over hebben: slikken of stikken is dan het devies. De FAH wil dat er in de prestatieafspraken duidelijke afspraken worden gemaakt met betrekking tot onafhankelijke professioneel onder-

steuning van bewonerscommissies bij verduurzamingsprojecten. Ten slotte lopen werkzaamheden geregeld uit, daar moeten de afgesproken vergoedingen voor worden uitbetaald.

SCHIMMELWONINGEN

Door de verlaagde stooktemperaturen in woningen, als gevolg van de energiecrisis, komt in oudbouw veel frequenter schimmelvorming voor. Dat heeft grote consequenties voor de gezinnen die in deze woningen wonen. Het gezondheidsrisico wordt daardoor groter en maakt de woningen onveilig. De schimmelvorming verergert als er sprake is van slecht of onvolledig werkende ventilatiesystemen of de werking van het ventilatiesysteem nooit is uitgelegd. De toenemende schimmelvorming vraagt om directe actie van de verhuurder en een aanpak per complex is nodig.

VAN HET GAS AF

In het kader van “van het gas af” is de FAH van mening dat er goede procesafspraken gemaakt

dienen te worden om te verduurzamen. Huurders moeten in een vroegtijdig stadium bij de plannen van hun wijk of buurt betrokken worden. De participatie schiet nu tekort.

In het kader van Warm Amsterdam wil de gemeente 10.000 extra woningen van het gas af in de komende periode ten opzichte van 2022. Het aansluiten aan een van de twee warmtenetten (Vattenfall of AEB) zal als het aan de FAH ligt versneld dienen te worden. Ook dienen er compensatieregelingen te komen voor het feit dat bij “van het gas af”, de gebruiksapparatuur vervangen moet te worden.

Er moet een oplossing gevonden worden zodat de groei van het netwerk niet stopt voor woningen die op meer dan 400 meter afstand van het warmtenet liggen. Particuliere verhuurders en eigenaren moeten verleid worden mee te doen. Een van de oplossingen is deze afstand te vergroten. Bij complexen die niet geschikt zijn voor stadswarmte moeten

alternatieve oplossingen uitgewerkt worden. Er zou voldoende oog moeten zijn voor het uitwerken van alternatieven voor Stadswarmte.

ALGEMENE PERIODIEKE KEURING

De FAH is voorstander van de Algemene Periodieke

Keuring (APK) voor woningen. Een APK kan de gemeente helpen om op te treden tegen verhuurders die hun huurders in onveilige en slecht geïsoleerde woningen laten wonen. De APK kan daarnaast als maatstaf dienen voor vergunningen binnen de Wet Goed Verhuurderschap.

Speerpunten bij *Duurzame woningen van goede kwaliteit*

- Opheffen achterstallig onderhoud;
- Isolatiemaatregelen voor alle woningen met bouwjaar voor 1995;
- Aanpak en verduurzaming van alle woningen vanaf label C;
- Compensatieregelingen bij “Van het gas af”;
- Schimmelwoningen aanpakken;
- Introductie van woning-APK;
- Prioriteit op onderhoud en verduurzaming.

Doel 6

Betere positie van Amsterdammers

BETERE BESCHERMING RECHTEN HUURDERS

De rechten van huurders worden beter beschermd door de Wet Goed Verhuurderschap. De gemeente is degene die deze wel moet handhaven. Dat is essentieel. De wet gaat de gemeente meer mogelijkheden geven tegen ongewenste verhuurpraktijken als intimidatie en discriminatie. De gemeente heeft duidelijk gemaakt de mogelijkheden van de wet ten volle te willen benutten. .

PARTICIPATIE

De FAH is van mening dat participatie en de specifieke uitwerking daarvan voor alle in de AAV genoemde onderwerpen onderbelicht is.

INFORMATIEVOORZIENING OM HUURDERS EN WONINGZOEKENDEN TE ONDERSTEUNEN

In 2023 is er veel aandacht voor het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. De FAH maakt zich grote zorgen over het feit dat woningzoekenden die niet



digitaal en/of taalvaardig zijn, geen toegang meer hebben tot WoningNet. In de Huisvestingsverordening is vastgelegd hoe sociale huurwoningen van corporaties via WoningNet worden verdeeld.

PLATFORM MIDDELDURE HUUR

De FAH is voorstander van één platform voor de

middeldure woningen. Daarbij gaat de FAH verder dan de gemeente. Wij willen dat niet alleen het bezit van de corporaties, maar ook de woningen van particuliere eigenaren en commerciële partijen op dit platform aangeboden worden. Middeldure woningen hebben nu geen transparante toewijzingsregels. Die moeten er volgens de FAH wel komen.

SLOOP/NIEUWBOUW

Betere bescherming en terugkeergarantie voor bewoners die met sloop/nieuwbouw of groot onderhoud te maken krijgen. Bescherm hun rechten en vergoed ze voor overlast, herinrichtings- en verhuiskosten. Zet een gespecialiseerde taskforce in ter ondersteuning van huurders.

TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN

De gemeente geeft in de AAV aan te willen zorgen dat reguliere woningen niet meer met een tijdelijk huurcontract kunnen worden verhuurd. Dat initiatief ondersteunen wij van harte. Maar de gemeente blijft werken met tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, studenten, grote gezinnen en mensen met een beperking. Met uitzondering van de studenten contracten is de FAH daar geen voorstander van.

Speerpunten bij *Betere positie van Amsterdammers*

- Bescherming rechten van huurders;
- Meer transparantie woonruimteverdeelsystemen voor alle woningen;
- Heldere monitor woonruimteverdeelsystemen voor alle woningen;
- 1 platform middeldure huur;
- Actieve bescherming en terugkeergarantie huurders bij renovatie/ sloop;
- Geen tijdelijke huurcontracten.

Doel 7

Leefbare en veerkrachtige wijken

De FAH vindt dat een leefbare woonomgeving voor iedereen bestaanszekerheid dient te brengen. De buurt moet zo zijn ingericht met groen en parkjes dat de bewoners er gelukkig kunnen worden.

De FAH wil in Amsterdam geen buurten met alleen woontorens en een steeds vergaande verdichting. Extra inzet is vereist op het ondersteunen van buurtinitiatieven. Juist initiatieven op het gebied van armoedebestrijding en hulp voor huishoudens die op dit moment armoede ervaren, verdienen extra steun. Armoede vergoot de kans op ongelijkheid en met name kinderen/jongeren dragen dit hun verdere leven mee. Gemeentelijke regelingen dienen beter

toegankelijk te zijn en uitgebreid te worden naar alle buurtteams via subsidieverstrekking en community building.

VEERKRACHTIGE WIJKEN

Het is goed dat woningen met achterstallig onderhoud en lage energielabels het eerst worden aangepakt. In de huidige prestatieafspraken is terughoudendheid met verkoop opgenomen. De gemeente kiest nu voor verdere beperking van de verkoop en liberalisatie. Dat gaat de FAH niet ver genoeg. De FAH wil een algehele verkoopstop.



Bij stedelijke vernieuwing (sloop/nieuwbouw) gaat de FAH verder dan de gemeente. De FAH wil ook als hoofdregel accepteren dat er evenveel sociale huurwoningen worden teruggebouwd, maar in die buurten waar het percentage lager is dan 45%, geldt dat niet. Daar moet bijgebouwd worden tot de 45%.

LEEFBARE WIJKEN

Gezonde ambitie en mooie doelen van de stad Amsterdam waaraan de FAH de eigen speerpunten en overwegingen verbindt. De inzet van de FAH is en blijft gericht op mensen en toepassen van de menselijke maat, door samenwerking tussen huurders,

verhuurder en overheid. In 2023 werkt de FAH in samenwerking met corporaties en de gemeente Amsterdam de doelen en overwegingen uit, om deze gestalte te geven in de Amsterdamse wijken en buurten waar het woningbezit van corporaties zich bevindt.

Mensen hebben behoefte aan prettig wonen in wijken met voldoende voorzieningen. Prettig wonen is ook ongestoord wonen; wonen met een minimum aan overlast. Wij denken dat de draagkracht van een wijk mede wordt bepaald door diversiteit van bewoners

en van de gebouwde omgeving. Zorgcombinaties wonen-zorg dienen te worden meegenomen in planning en productie. Zorgvuldige planning van woningen op tijdelijke locaties, het beperken van doorstroomlocaties en het creëren en stimuleren van ontmoeting dient te worden meegenomen in de bouwstromen.

In alle bouwplannen dient een verplichte groenparagraaf te worden opgenomen. Zo kan groenontwikkeling onderdeel zijn van het projectontwikkelproces en niet weggelaten worden in de overgebleven ruimte na de ontwikkeling van het vastgoed.

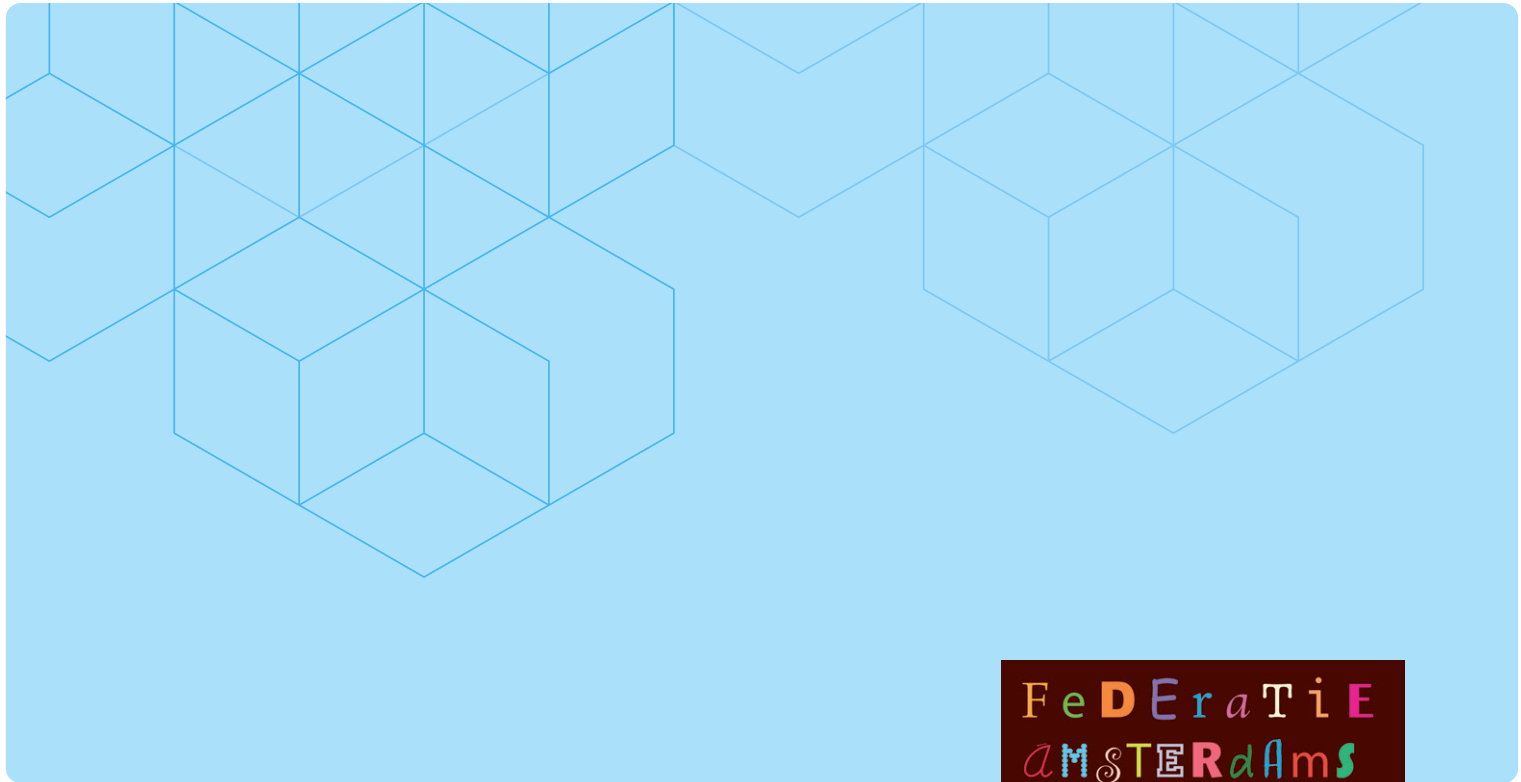
Speerpunten bij *Leefbare en veerkrachtige wijken*

- Kritisch op verregaande verdichting. Wat kan de wijk nog aan.
- Ondersteuning buurtinitiatieven;
- Sturen op leefkwaliteit door opheffen van achterstallig onderhoud;
- Minimaal 4,5% sociale huurwoningen per buurt;
- Toepassen menselijke maat, ook als het spannend wordt;
- Opname groenparagraaf in elk bouwplan;
- Voldoende voorzieningen per wijk inclusief bedrijvigheid.

Stichting Federatie Amsterdamse
Huurderskoepels is het samenwerkingsverband
van huurderskoepels van woningcorporaties
in Amsterdam. De FAH vertegenwoordigt ruim
150.000 huurders van corporatiewoningen in
gesprekken met de Amsterdamse Federatie van
Woningcorporaties, beleidsmakers en politici.

**Bestuursleden Federatie Amsterdamse
Huurderskoepels**

- AHW (Amsterdamse Huurders Woonzorg):
Albert Prins, Rob Mulder
- Bewonersraad Rochdale:
Audrey Deekman en Jennifer Ramsaroep
- Duwoners:
Dimitry Grootenboer
- HBO Argus (Eigen Haard):
Eliane Schoonman en Nelleke Lindhout
- HBVA (Huurders Belangen Vereniging
Alliantie) Amsterdam:
Levina Schüller - de Lange
- Huurgenoot:
Chris Vonk en Henk van Veen
- HYA (Huurders Ymere Amsterdam):
Cees Fenenga en Peter Weppner



BEZOEKADRES Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam

TELEFOON 06 - 308 321 62

EMAIL info@fah.nu

WEBSITE www.fah.nu

