

Jaarverslag 2022

INHOUDSOPGAVE

HBVA AMSTERDAM: EEN ORGANISATIE VOOR EN VAN HUURDERS	p. 3
HET BESTUUR	p. 3
BEWONERSCOMMISSIES	p. 4
COMMUNICATIE	p. 5
WONEN IN AMSTERDAM: VISIE EN BELEID	p. 6
BETAALBAARHEID	p. 6
BESCHIKBAARHEID	p. 6
DUURZAAMHEID	p. 7
HUISVESTING MIDDENINKOMENS	p. 7
WONEN MET ZORG	p. 8
LEEFBAARHEID	p. 8
OVERLEG EN EXTERNE RELATIES	p. 9
ALLIANTIE REGIO AMSTERDAM	p. 9
➤ Regionaal bestuurlijk overleg	p. 9
➤ Operationeel overleg	p. 9
➤ Overleg Gebiedsontwikkeling	p. 9
STICHTING HBVA (SHBVA)	p. 10
ALLIANTIE CONCERNBREED	p. 10
FEDERATIE AMSTERDAMSE HUURDERSKOEPELS (FAH)	p. 10
EXTERNE RELATIES	p. 10
➤ !WOON	p. 10
➤ Woonbond	p. 11

HBVA AMSTERDAM: EEN ORGANISATIE VOOR EN VAN HUURDERS

HET BESTUUR

HBVA Amsterdam is een professioneel opererende vrijwilligersorganisatie met een verdeling van taken en functies, zoals die van voorzitter/secretaris en penningmeester. Andere taken worden per vergadering toebedeeld aan een of twee bestuursleden.

In 2022 bleek het gelukkig weer mogelijk om “live” te gaan vergaderen na twee jaren waarin de vergaderingen voornamelijk via Teams of Zoom hebben plaatsgevonden. Het bestuur was dan ook verheugd om een groot aantal bewonerscommissies op 17 maart en 22 november weer te ontmoeten tijdens de Algemene Ledenvergaderingen.

Bestuurssamenstelling

Vanaf februari heeft Carla Jollie het stokje overgenomen van voormalig penningmeester Joop Vening. Helaas heeft bestuurslid Peter Sluyters halverwege het jaar besloten om te stoppen als bestuurslid en moest Marjolein Schenkel het bestuur ook verlaten omdat zij een woning heeft gekocht en dus geen huurder meer is van de Alliantie. Marjolein blijft wel als bestuursadviseur bij het bestuur betrokken.

In 2022 liep Ton Berghahn een tijdje mee als kandidaat-bestuurslid, maar hij heeft zich vanwege gezondheidsredenen weer moeten terugtrekken.

Dit is de samenstelling van het bestuur per 31 december 2022:

- Levina Schüller-de Lange, voorzitter/secretaris
- Carla Jollie, penningmeester
- Désirée Blessing, lid
- Marjolein Schenkel, bestuursadviseur

Het bestuur laat zich organisatorisch en secretarieel/administratief ondersteunen. Deze ondersteuning wordt op basis van een urenofferte ingehuurd bij stichting !WOON. Projectsecretaris Petra Mars verzorgt al jaren in nauw overleg met de secretaris/voorzitter het secretariële, administratieve en organisatorische werk. Petra is ook lid van het team beleidsadvies van !WOON en beschikt daardoor over inhoudelijke- en achtergrondkennis wat betreft beleidszaken die er spelen en is mede daarom onze vraagbaak en ‘spin in het web’. Verder houdt zij voor de website van HBVA het deel van Amsterdam bij en schrijft ze stukken voor de bulletins en nieuwsbrieven.

Vanaf maart kreeg het bestuur inhoudelijke ondersteuning van Hilma Bolsman van Steiger B. Zij ondersteunt het bestuur bij bestuursvergaderingen, de ALV en tijdens het Regionaal bestuurlijk overleg met de Alliantie. Op verzoek van het bestuur schrijft ze notities en adviezen over beleidszaken.

BEWONERSCOMMISSIES

Als bewoners een bewonerscommissie willen oprichten moeten zij voldoen aan de voorwaarden van de Overlegwet, de Samenwerkingsovereenkomst en het Bewonersreglement. De reden dat er voorwaarden aan een bewonerscommissie gesteld worden, is dat niet alleen de Alliantie Amsterdam, maar ook HBVA Amsterdam er zeker van moeten zijn dat een bewonerscommissie de bewoners uit een complex vertegenwoordigt, dat er een legitieme basis is en er afspraken gemaakt kunnen worden.

Voor het oprichten, uitbreiden, ondersteunen en financieren van de bewonerscommissies is HBVA Amsterdam verantwoordelijk. Ook het bevorderen van de deskundigheid van de commissies is één van onze taken. Wij doen dit o.a. door het geven van workshops of door het versturen van informatie, zoals bijvoorbeeld brochures van de Woonbond. Vanaf 2022 biedt de Woonbond regelmatig webinars en scholingen aan over diverse thema's. De bewonerscommissies kunnen aan HBVA Amsterdam doorgeven als ze mee willen doen. De kosten zijn voor HBVA Amsterdam

Nieuwsbulletin voor bewonerscommissies

In 2022 was het weer mogelijk om de bewonerscommissies weer persoonlijk te ontmoeten tijdens de twee Algemene Ledenvergaderingen. Daarnaast hebben we twee nieuwsbulletins gestuurd met aanvullende nieuwtjes om de bewonerscommissies op de hoogte te houden. De reacties op de bulletins zijn altijd positief.

Ondersteuning van bewonerscommissies

Bij ingrijpende plannen in een complex biedt HBVA Amsterdam extra ondersteuning aan bij het overleg van de BC's met de Alliantie. Professionele bewonersondersteuners vanuit !WOON worden ingezet bij grote renovatieprojecten. Tweemaal per jaar is er met deze ondersteuners van !WOON een overleg over het verloop van het proces.

In 2022 hebben de volgende BC's ondersteuning gekregen:

BC Jacob Geel

BC Nieuwenhuysenbuurt

BC Kromme Tromp

BC Molenwijk

BC Klarenburg

BC De Sara (Sara Burgerhartstraat)

Oprichten van bewonerscommissies

Dit jaar was het jaar van de nieuwe bewonerscommissies! Er zijn er maar liefst zes bij gekomen en aan het einde van het jaar zijn we bezig om nog twee bewonerscommissies op te richten. Een nieuwe afspraak met de Alliantie is dat zij aan HBVA Amsterdam doorgeven als er ergens in de stad een nieuw complex is opgeleverd. Wij sturen de nieuwe bewoners vervolgens een paar maanden later, als ze gesetteld zijn in hun woning, een brief om te vragen of ze belangstelling hebben om in een bewonerscommissie plaats te nemen.

De nieuwe bewonerscommissies zijn: BC Bolle Jan en BC Woonplezier in De Pijp, BC Hetty & Ko en Znoord in Noord, BC Staalman in Nieuw West en BC Senang in Oost.

Financiën

In 2022 ontvingen de bewonerscommissies die hun financieel jaarverslag van 2022 hadden ingediend hun jaarlijkse vergoeding. Bewonerscommissies met een saldo van €1000 of meer op de zakelijke rekening van de bewonerscommissie ontvingen in 2022 geen financiële bijdrage.

COMMUNICATIE

WEBSITE

De website van HBVA, met aparte pagina's voor iedere regio's, is vanaf 2019 actief. Na de veranderingen binnen de structuur van Stichting HBVA is er voor gekozen dat de regio's voortaan zelf verantwoordelijk zijn voor de teksten en de nieuwsberichten op hun eigen pagina's.

Op de nieuwspagina van Amsterdam proberen wij minstens iedere maand twee of meer nieuwsberichten te plaatsen.

NIEUWSBRIEVEN VOOR HUURDERS

Begin 2022 is het eindelijk gelukt om weer een papieren nieuwsbrief naar alle huurders van de Alliantie te sturen. Er staan verschillende artikelen in: o.a. over de beleidsonderwerpen waar HBVA Amsterdam over praat met de Alliantie; een artikel over de verschillende verhuisregelingen en interviews met twee bewonerscommissies. Bij de nieuwsbrief zat tevens een kaartje om je aan te melden als donateur.

De respons was enorm: er kwamen veel telefoontjes en e-mails van huurders met uiteenlopende vragen en via de post kwamen ongeveer 300 kaartjes binnen van nieuwe donateurs.

BEROEP DOEN OP HBVA AMSTERDAM

Bewonerscommissies, huurdersgroepen en individuele huurders kunnen bij HBVA Amsterdam terecht met allerlei vragen of klachten op het gebied van de rechten van een huurder of over het beleid van de Alliantie, bijvoorbeeld over de huuraanpassing of de servicekosten.

Ook in 2022 nam een behoorlijk aantal huurders contact op met HBVA Amsterdam. Als huurders er niet uitkomen met de Alliantie dan sturen wij de klacht door naar de twee klachtencoördinatoren. De samenwerking met hen verloopt goed. In 2022 zijn op deze manier 15 klachten afgehandeld. Als klachten vaker voorkomen kunnen wij deze op de agenda zetten van het Operationeel Overleg of het Regionaal Bestuurlijk Overleg.

WONEN IN AMSTERDAM: VISIE EN BELEID

BETAALBAARHEID

Vanuit het werkplan 2021-2022 was dit de inzet:

- *In een vroeg stadium meepraten, meedenken en onderhandelen in het traject rondom de nieuwe wettelijke systematiek van de jaarlijkse huuraanpassingen door deelname aan de Alliantie-brede Themagroep huurbeleid.*
- *Het formuleren en bespreken met de Alliantie van haar reactie op de adviesaanvraag over huuraanpassing.*
- *Regelmatig in de overleggen met de Alliantie de Samenwerkingsafspraken monitoren op het gebied van betaalbaarheid die tot Alliantie Amsterdam te herleiden zijn.*
- *Actief ondersteunen van initiatieven die pleiten voor de afschaffing van de verhuurdersheffing.*

Resultaten in 2022

De themagroep Huurbeleid van SHBVA is in 2022 een paar keer bijeen geweest om over de huuraanpassing te praten. De maximale huurverhoging mocht 2,3% zijn en de Alliantie heeft dit voor bijna het hele bezit overgenomen. SHBVA heeft geadviseerd om in 2022 geen huurverhoging te vragen aan de huurders gezien de forse stijgingen van de afgelopen jaren. Mede op aandringen van HBVA Amsterdam zijn de volgende twee punten in het advies opgenomen:

1. Dat woningen met een laag energielabel (E,F of G) helemaal geen huurverhoging zouden moeten krijgen.
2. Dat aan huurders met een inkomensafhankelijke huurverhoging niet de maximaal toegestane €50 of €100 wordt gevraagd, maar dat er met staffels wordt gerekend.

Het laatste advies heeft de Alliantie gedeeltelijk overgenomen.

HBVA Amsterdam heeft de acties om de verhuurderheffing af te schaffen steeds ondersteund. Het resultaat: in 2022 wordt de verhuurderheffing deels afgebouwd en in 2023 wordt deze helemaal afgeschaft.

BESCHIKBAARHEID

Vanuit het werkplan 2021-2022 was dit de inzet:

- *In onze overleggen met de Alliantie, de AFWC en de gemeente leggen we de nadruk op “bouwen, bouwen, bouwen” voor lage en middeninkomens van zowel 2 en 3 kamerwoningen als van woningen met 4 of meer kamers*
- *Regelmatig in de overleggen met de Alliantie de Samenwerkingsafspraken monitoren op het gebied van beschikbaarheid die tot Alliantie Amsterdam te herleiden zijn.*
- *In de overleggen met de Alliantie aandringen op het beperken of zelfs stoppen van verkoop en liberalisatie in die gebieden waar het aantal sociale huurwoningen (in bezit van corporaties en particulier bezit) onder de 45% procent is gezakt*
- *In de overleggen met de Alliantie het ontwikkelen van nieuw beleid voor het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt benadrukken.*

Resultaten in 2022

Tijdens het Regulier bestuurlijk Overleg met de Alliantie worden de Samenwerkingsafspraken en de resultaten en inspanningen van de Alliantie met elkaar vergeleken: met name over het aantal verhuurde sociale- en middeldure woningen, de groei van het aantal sociale huurwoningen en over het aantal verkochte woningen. Wat het laatste betreft blijft HBVA Amsterdam erbij de Alliantie op aandringen om de verkoop te beperken.

DUURZAAMHEID

Vanuit het werkplan 2021-2022 was dit de inzet:

- *Bij overleggen met de Alliantie Amsterdam meedenken met en adviseren over het verder vormgeven van verduurzaming van de woningen in Amsterdam. Daarbij is ons uitgangspunt dat de rekening voor de duurzaamheidsopgave niet bij de huurder komt te liggen.*
- *Meedenken en adviseren over het vinden van draagvlak onder bewoners bij de energietransitie. Hiertoe willen we concreet bijdragen door goede communicatie richting huurders, maar ook via een gezamenlijke bijeenkomst van de Alliantie Amsterdam en de HBVA Amsterdam over bewonersinvloed bij de energietransitie.*
- *We maken ons hard voor duidelijke transparante communicatie van de Alliantie Amsterdam over haar keuzes en werkwijze ten aanzien van de verduurzaming.*
- *We stimuleren initiatieven van bewoners in het kader van duurzaamheid.*
- *Wij dringen erop aan dat er duurzaamheidsbeleid (door)ontwikkeld wordt voor gemengde complexen.*
- *Alle bovenstaande punten zullen we in overleggen naar voren brengen.*

Resultaten in 2022

Halverwege 2022 werd bekend dat corporaties vanaf 2030 geen woningen meer mogen verhuren met een slecht label. HBVA Amsterdam heeft de Alliantie gevraagd om een overzicht te geven van de woningen met een E, F en G-label en wat het plan van aanpak hiervoor is. In 2022 wordt tevens duidelijk dat er veel energiearmoede is bij huurders, met name veroorzaakt door de steeds oplopende energieprijzen.

Ook in 2023 zal HBVA Amsterdam de aanpak van de E, F en G-labels in de gaten houden.

HUISVESTING MIDDENINKOMENS

Vanuit het werkplan 2021-2022 was dit de inzet:

- *Hard inzetten voor de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van middeldure woningen in heel Amsterdam. We zullen er tijdens overleggen met Alliantie Amsterdam expliciet op aandringen.*
- *Tijdens overleggen met de Alliantie Amsterdam erop aandringen dat hun niet-Daeb-woningen in Amsterdam vooral ingezet worden om meer aanbod voor de middeninkomens (voor de HBVA Amsterdam zijn dat huishoudens met een inkomen van € 43.574 tot €55.000) te scheppen en het tekort aan middeldure huurwoningen te verminderen.*

- *In onze contacten en publiciteitsuitingen actief uitdragen dat we van mening zijn dat de inkomensgrens voor sociale huur omhoog moet zodat ook gezinnen met een inkomen tot €55.000 betaalbaar kunnen wonen.*
- *In onze contacten en publiciteits-uitingen naar voren brengen dat de belemmeringen voor corporaties om in het middensegment te investeren, moeten worden weggenomen.*

Resultaten in 2022

HBVA Amsterdam heeft zich tijdens overleggen met de Alliantie en bij het overleg over de Samenwerkingsafspraken ingezet voor beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de middeninkomens.

WONEN MET ZORG

Vanuit het werkplan 2021-2022 was dit de inzet:

- *Het inventariseren van het aantal huurders van de Alliantie Amsterdam die in 2019 en 2020 gebruik hebben gemaakt van de verhuisregelingen. Samen met de Alliantie Amsterdam en onze achterban onderzoeken hoe de verhuisregelingen meer resultaten op kunnen leveren. Hiertoe willen we in 2021 een gerichte enquête uitvoeren.*
- *Wij bieden de Alliantie Amsterdam aan om mee te denken over verschillende soorten zorg/woonvormen waarmee geëxperimenteerd kan worden.*

Resultaten in 2022

Er is nog geen enquête naar de huurders gestuurd over het aantal mensen dat gebruik heeft gemaakt van de verhuisregelingen. De regeling “Van Hoog naar laag” is redelijk bekend en werkt ook wel, maar de regeling “Van Groot naar beter” is nog niet erg bekend. Wij hebben hier op de website en in onze nieuwsbrief naar alle huurders aandacht aan geschonken.

LEEFBAARHEID

Vanuit het werkplan 2021-2022 was dit de inzet:

- *Meedenken over het (door)ontwikkelen van een goed en helder leefbaarheidsbeleid van de Alliantie Amsterdam. Wij zien een transparant beleid voor ons waar medewerkers in de wijken en de bewoners(commisies) goed mee uit de voeten kunnen.*
- *Het verder verbeteren van de samenwerking tussen huurders, huurdersorganisatie en corporatie om te komen tot een sterker netwerk. Hiertoe zullen we actief ideeën ophalen bij onze achterban om die te bespreken met de Alliantie Amsterdam*

Resultaten in 2022

De beoogde resultaten zijn niet behaald. In het komende jaar gaan we proberen we hier meer mee te doen.

OVERLEG EN EXTERNE RELATIES

ALLIANTIE REGIO AMSTERDAM

➤ REGIONAAL BESTUURLIJK OVERLEG

In het Regionaal Bestuurlijk Overleg met de Alliantie overlegt het bestuur met de regiodirecteur Koen Westhoff en de beleidsadviseur van de afdeling Strategie over de vertaling van het centrale Alliantie beleid naar de Amsterdamse situatie met inachtneming van de afspraken die zijn vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken tussen de gemeente Amsterdam, de corporaties en de huurders. Ook andere zaken die spelen in Amsterdam staan op de agenda van het overleg. Soms komt een andere medewerker een toelichting of presentatie geven over een bepaald onderwerp. Aan HBVA Amsterdam wordt bij sommige onderwerpen een advies gevraagd. Daarnaast kan er ongevraagd advies worden geven.

In het Agendaoverleg met de beleidsadviseur Strategie wordt de agenda voor het overleg vastgesteld en wordt er besproken of er een thematische bijeenkomst wordt georganiseerd.

De notulen worden door onze projectsecretaris gemaakt.

De volgende onderwerpen zijn in 2022 aan de orde gekomen:

- Strategiekaart 2022 de Alliantie
- Programma duurzaamheid in Amsterdam
- Leefbaarheid en aandachtswijken
- Aanpak verduurzaming waaronder E,F,G woningen
- Activiteitenplan 2023-2027
- Samenwerkingsafspraken, monitor 2021
- Betaalbaarheid
- Aanpak E, F, G-labels
- Rapportage van !WOON over 3^e kwartaal 2022
- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

➤ OPERATIONEEL OVERLEG

In het operationeel overleg overlegt HBVA Amsterdam met de managers Wonen over zaken die spelen bij bewonerscommissies en in de complexen. Dit overleg vindt elke 6 weken plaats. Naast vragen en klachten van bewonerscommissies wordt hier ook het voorjaars- en najaarsoverleg tussen de gebiedscoördinatoren en de bewonerscommissies voorbereid.

➤ OVERLEG GEBIEDSONTWIKKELING

Twee keer per jaar is er een overleg met de manager Vastgoed en een paar gebiedsontwikkelaars over de voorgenomen renovaties en sloop/nieuwbouw en over de voortgang van de projecten. Helaas heeft dit overleg in 2022 niet plaatsgevonden, omdat de Vastgoedmanager Egbert Dekker de Alliantie in de loop van 2022 heeft verlaten.

STICHTING HBVA (SHBVA)

Het bestuur van SHBVA bestaat uit vertegenwoordigers van de aangesloten regionale verenigingen en voert overleg met de concerndirectie van de Alliantie. Elke regionale huurdersvereniging heeft recht op twee zetels in het bestuur. Vanaf 2022 neemt ook HBVA Gooi en Vechtstreek weer deel aan de overleggen van SHBVA, zodat alle regionale HBVA's weer aangesloten zijn.

Afgevaardigd namens HBVA Amsterdam zijn: Levina Schüller-de Lange en Peter Sluyters.

ALLIANTIE CONCERNBREED

Bij het vaststellen van het centrale beleid van de Alliantie is de binding met en inbreng van de regionale Huurdersbelangenverenigingen van groot belang. De Alliantie vraagt de regio's en SHBVA advies over voorgenomen besluiten. De regionale besturen geven ieder hun afzonderlijk advies door aan de beleidsondersteuner van SHBVA die een gezamenlijk advies formuleert. Het uiteindelijk advies wordt voorgelegd aan de regionale besturen en aan SHBVA. Daarna overlegt SHBVA over dit advies met de directeur/bestuurder, Rob Haans, in het Bestuurlijk Overleg.

De Alliantie organiseert voor bestuursleden in overleg met SHBVA informatiebijeenkomsten en werkgroepen ter voorbereiding op het geven van het gevraagde advies.

De volgende onderwerpen zijn in 2022 aan de orde gekomen:

Huuraanpassing 2022; Bereikbaarheid informatiebalie; Innovatie; Overname bij mutatie; Landelijke prestatieafspraken; Regeling Zelf aangebrachte voorzieningen.

FEDERATIE AMSTERDAMSE HUURDESKOEPELS (FAH)

HBVA Amsterdam maakt deel uit van de FAH, dit is de overkoepelende organisatie van de huurdersorganisaties (koepels) in Amsterdam. In het bestuur zitten maximaal 2 bestuursleden uit iedere koepel. De FAH vertegenwoordigt alle corporatiehuurders in gesprekken met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Gemeente.

In 2022 werden in het Bestuurlijk Overleg van de Gemeente, AFWC en de FAH de realisatie van de Samenwerkingsafspraken in 2020 gemonitord. Daarnaast nam de FAH onder meer deel aan het beleidsvoorbereidend overleg over de Amsterdamse Warmtemotor, de evaluatie van het Jongerencontract en aan het overleg over huisvesting van Kwetsbare Groepen.

Levina Schüller-de Lange zit namens HBVA Amsterdam in het bestuur van de FAH.

EXTERNE RELATIES

!WOON

Stichting !WOON informeert, adviseert en ondersteunt bewoners, zowel huurders als eigenaar/bewoners bij hun woonvragen en woonkwesties. !WOON adviseert individuele bewoners, maar ook bewonerscommissies, buurtgroepen of huurdersorganisaties zoals de HBVA Amsterdam.

In alle stadsdelen is een vestiging !WOON Lokaal (WL). In de herstructureringsgebieden huurt HBVA Amsterdam regelmatig bewonersondersteuners van WL in om bewoners te ondersteunen bij de vernieuwing. Minimaal twee keer per jaar is er een gezamenlijk overleg met de bewonersondersteuners en als er tussendoor behoefte aan overleg is, dan gebeurt dat ook.

Woonbond

Via het lidmaatschap van SHBVA is HBVA Amsterdam (en daarmee haar achterban) lid van de Woonbond. HBVA Amsterdam maakt deel uit van de Provinciale Vergadering van Noord Holland. Er zijn drie vergaderingen per jaar en deze worden bezocht door twee bestuursleden. Het bestuur kan ook deelnemen aan congressen en symposia van de Woonbond.