

# Jaarverslag 2023

# INHOUDSOPGAVE

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

Begin 2023 is er (via de Alliantie) een e-mail aan alle huurders gestuurd met de vraag of zij in het bestuur zouden willen plaatsnemen. Er kwamen ruim 30 reacties binnen en na een informatieavond zijn er een aantal gesprekken met kandidaten gevoerd. Er bleven 5 mensen over en zij liepen een half jaar mee met het bestuur.

### Bestuurssamenstelling

In november 2023 zijn Scarlett Enneking, Yvonne Ristie en Robine van Schravendijk benoemd als bestuurslid en heeft Rabia Rekhaoui besloten om eerst nog een tijdje mee te lopen als aspirant bestuurslid. Penningmeester Carla Jollie is vanaf oktober 2023 voor een half jaar naar het buitenland gegaan, Désirée Blessing heeft tijdens haar afwezigheid het penningmeesterschap van haar overgenomen.

Dit is de samenstelling van het bestuur per 31 december 2023:

- Levina Schüller-de Lange, voorzitter/secretaris
- Désirée Blessing, penningmeester a.i.
- Scarlett Enneking, algemeen bestuurslid
- Yvonne Ristie, algemeen bestuurslid
- Robine van Schravendijk, algemeen bestuurslid
- Rabia Rekhaoui, aspirant bestuurslid
- 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 de vraagbaak en 'spin in het web' voor het bestuur. Verder houdt zij voor de website van HBVA het deel van Amsterdam bij en schrijft ze stukken voor de bulletins en nieuwsbrieven.

De inhoudelijk adviseur Hilma Bolsman stopte per 1 april 2023 met werken. Halverwege het jaar wordt zij opgevolgd door Tjerk Bosker van stichting !WOON. Hij ondersteunt het bestuur bij bestuursvergaderingen, de ALV en tijdens het Regionaal bestuurlijk overleg met de Alliantie. Op verzoek van het bestuur schrijft hij 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 Reglement Bewonerscommissie. 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 en webinars van de Woonbond. De bewonerscommissies kunnen het aan HBVA Amsterdam doorgeven als ze mee willen doen. De kosten zijn voor HBVA Amsterdam.

### Algemene Ledenvergadering

Er zijn in 2023 twee Algemene Ledenvergaderingen gehouden. Tijdens beide vergaderingen is aandacht besteed aan de nieuwe Prestatieafspraken in Amsterdam, deze worden één keer in de vier jaar gemaakt.

Op 22 juni komen de zes belangrijkste speerpunten uit de Prestatieafspraken aan bod, dit zijn: Voorraadontwikkeling, Betaalbaarheid, Woningzoekenden en doelgroepen, Kwetsbare groepen, Kwaliteit van woningen/verduurzaming en Leefbaarheid. In groepjes wordt met elkaar besproken welke speerpunten belangrijk zijn en welke speerpunten HBVA Amsterdam meeneemt in de overleggen met de gemeente en de AFWC.

Op 16 november is door HBVA Amsterdam toegelicht hoe de gesprekken tussen de FAH, de AFWC en de Gemeente over deze zes speerpunten zijn verlopen.

### Nieuwsbulletin voor bewonerscommissies

In 2023 zijn er drie nieuwsbulletins naar de bewonerscommissies gestuurd met nieuws om hen op de hoogte te houden. Tijdens de ALV in november werd gevraagd of het bestuur meer zou kunnen vertellen over wat er met de directie van de Alliantie-Amsterdam wordt besproken. Vanaf december zal het bestuur na elk Regionaal Bestuurlijk Overleg in het bulletin een terugkoppeling geven van wat er is besproken.

### 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 2023 hebben de volgende BC's ondersteuning gekregen:

BC Jacob Geel

BC Nieuwenhuysenbuurt

BC Molenwijk

BC Klarenburg

BC De Sara (Sara Burgerhartstraat)

BC 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat 108-118

### Oprichten van bewonerscommissies

In 2023 zijn er weer een paar nieuwe bewonerscommissies bijgekomen. Soms gebeurt dit op verzoek van een of meerdere bewoners uit een complex, maar HBVA Amsterdam werft ook actief door een brief te sturen aan alle bewoners in een nieuw complex. Volgens afspraak geeft de Alliantie het door aan HBVA Amsterdam als er ergens in de stad een complex wordt opgeleverd.

De nieuwe bewonerscommissies zijn: BC Entrepotdoksluis, BC Znoord en BC 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat 108-118.

### Financiën

In 2023 ontvingen de bewonerscommissies die hun financieel jaarverslag van 2023 hadden ingediend hun jaarlijkse vergoeding. Bewonerscommissies met een saldo van €1000 of meer op de zakelijke rekening van de bewonerscommissie ontvingen in 2023 geen financiële bijdrage.

Bewonerscommissies kunnen van HBVA Amsterdam een extra bijdrage uit het donateursfonds aanvragen om leuke activiteiten voor bewoners in hun complex te organiseren of om ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke ruimten er goed uit komen te zien. Een paar bewonerscommissies hebben hier in 2023 gebruik van gemaakt.

## **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**

Het is in 2023 niet gelukt om een papieren nieuwsbrief aan alle huurders van de Alliantie te sturen. Wel is aan het einde van het jaar begonnen aan een aantal artikelen voor de nieuwsbrief die begin 2024 zal worden verzonden.

### **BEROEP DOEN OP HBVA AMSTERDAM**

Bewonerscommissies, huurdersgroepen en individuele huurders kunnen bij HBVA Amsterdam terecht met allerlei vragen of meldingen 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 2023 kwamen er via de telefoon en per e-mail een behoorlijk aantal vragen en meldingen van huurders binnen. Als huurders er niet uitkomen met de Alliantie dan sturen wij het als klacht door naar de klachtcoördinatoren. De samenwerking met hen verloopt goed. In 2023 zijn op deze manier 17 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 2023-2024 was dit de inzet:

### Inzet en beoogde resultaten

- *In een vroeg stadium meepraten, meedenken en onderhandelen in het traject van de jaarlijkse huuraanpassingen door deelname aan de Alliantie-brede 'Themagroep Huurbeleid/huuraanpassing'.*
- *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.*
- *In het kader van de energiecrisis specifiek inspanssen voor huurbevriezing (en op termijn huurverlaging) voor woningen met E, F en G-labels.*

### Resultaten in 2023

De themagroep Huurbeleid van SHBVA is in 2023 een paar keer bijeen geweest om over de huuraanpassing te praten. Bestuursleden van HBVA Amsterdam hebben hier aan meegedaan.

De Alliantie heeft n.a.v. de Nationale Prestatieafspraken de huurverhoging bepaald; de huursom voor 2023 was begrensd op CAO-loonontwikkeling +/- 0,5%. Het percentage voor de CAO-loonontwikkeling was 3,1% waarmee de maximale huursom uitkwam op 2,6%.

SHBVA heeft geadviseerd om huurders in een woning met E, F, of G-label geen huurverhoging te geven en andere huurders maximaal 1,6%.

## BESCHIKBAARHEID

Vanuit het werkplan 2023-2024 was dit de inzet:

- *In onze overleggen met de Alliantie, de AFWC en de gemeente leggen we de nadruk op 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 de 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.*
- *De realisatie van flexwoningen wordt kritisch benaderd, om te voorkomen dat huurders van tijdelijke woning naar tijdelijke woning moeten trekken.*

### **Resultaten in 2023**

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 er bij de Alliantie op aandringen om de verkoop te beperken.

## **DUURZAAMHEID**

### **Vanuit het werkplan 2023-2024 was dit de inzet:**

- *We overleggen met de Alliantie Amsterdam over het plan van aanpak van het isoleren van woningen met een E, F of G label in de periode 2023-2028.*
- *Wij dringen er op aan dat er beleid wordt ontwikkeld in gemengde VvE complexen voor isolatie/ventilatie van de woningen in het complex met een E, F, of G label.*
- *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.*

### **Resultaten in 2023**

In 2023 is op verzoek van HBVA Amsterdam een paar keer het plan van aanpak voor de woningen met een E, F en G-label geagendeerd. Pas in december kon de Alliantie meer duidelijkheid geven over de aanpak in VvE complexen: 23% van het totale bezit van de Alliantie maakt onderdeel uit van een VvE. 1.518 woningen in een VvE hebben een E, F of G-label, waarvan de meeste woningen zich in Amsterdam bevinden. Bij VvE's met woningen die een E, F of G-label hebben, probeert de Alliantie proactief in dialoog te gaan met de eigenaren. Onder andere door het oprichten van duurzaamheidscommissies en het opstellen van een Duurzaam Meer Jaren Onderhoud plan (DMJOP).

## **HUISVESTING MIDDENINKOMENS**

### **Vanuit het werkplan 2023-2024 was dit de inzet:**

- *Inzetten voor de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van middeldure woningen in heel Amsterdam. Tijdens de overleggen met de Alliantie Amsterdam hier 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 te scheppen en het tekort aan middeldure huurwoningen te verminderen.*

### **Resultaten in 2023**

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 2023-2024 was dit de inzet:**

- *Het inventariseren van het aantal huurders van de Alliantie Amsterdam die gebruik maken van de verhuisregelingen. Samen met de Alliantie Amsterdam en met onze achterban onderzoeken hoe de doorstroom meer resultaten op kan leveren.*

**Resultaten in 2023**

In 2023 is het bestuur hier niet aan toegekomen. In 2024 wordt het geagendeerd op het Regionaal Bestuurlijk Overleg. De FAH spreekt hierover tijdens het Bestuurlijk Overleg over de Prestatieafspraken.

## LEEFBAARHEID

**Vanuit het werkplan 2023-2024 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(commisssies) goed mee uit de voeten kunnen.  
Het stimuleren van de samenwerking tussen huurders, bewonerscommissies, huurdersorganisatie en corporatie om te komen tot een sterk netwerk.*

**Resultaten in 2023**

De beoogde resultaten zijn niet behaald. In het komende jaar gaan we proberen 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 vanaf halverwege 2023 Nils Hartmans, de directieadviseur 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 in Amsterdam spelen, staan op de agenda van het overleg. Soms komt een andere medewerker van de Alliantie een toelichting of presentatie geven over een bepaald onderwerp. In het Agendaoverleg met de bestuursadviseur wordt de agenda voor het overleg vastgesteld en besproken.

De volgende onderwerpen zijn in 2023 aan de orde gekomen:

- Prestatieafspraken 2024-2027
- Strategiekaart 2023
- Entrepotdok
- Plan van aanpak EFG-labels (2x)
- Verhuisregelingen
- Voorgenomen verkoop woningen Twiske West
- Activiteitenoverzicht de Alliantie 2024-2028
- Leegstand (2x)
- Gewijzigde rollen gebiedscoördinator en VvE eigenaar vertegenwoordiger
- Toelichting op de organisatie van Alliantie in het algemeen en in Amsterdam in het bijzonder
- Terugblik Prestatieafspraken

#### ➤ 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 aantal gebiedsontwikkelaars over de voorgenomen renovaties en sloop/nieuwbouw en over de voortgang van de projecten. In het najaar heeft er een overleg plaatsgevonden met de nieuwe Manager Vastgoed Björn Smits-Van Beijeren en zijn collega's. Het bestuur werd voorgelicht over nieuwe projecten op IJburg: Centrumeiland, Strandeiland en Zeeburgereiland.

## **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.

Afgevaardigd namens HBVA Amsterdam zijn: Levina Schüller-de Lange en Yvonne Ristie.

## **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 2023 aan de orde gekomen:

Huuraanpassing 2023; Tijdelijke contracten; Regeling tijdelijke tegemoetkoming Blokaansluitingen; Dienstverlening Alliantie; Benchmark Aedes; Beleid zonnepanelen; Tijdelijke regeling tegemoetkoming servicekosten; Aanpassen financiële vergoeding bewonerscommissies; Update strategie de Alliantie; Aanpassing reglement klachtencommissie; Pilot flatmate.

## **FEDERATIE AMSTERDAMSE HUURDERSKOEPELS (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 2023 is door de FAH veel tijd gestoken in de overleggen met de Gemeente en de AFWC over de nieuwe Prestatieafspraken. De FAH heeft als reactie op de Woonvisie van de Gemeente het pamflet "Stel de huurder centraal" geschreven. Verder neemt de FAH onder meer deel aan het overleg over de Amsterdamse Warmtemotor, de evaluatie van het Jongerencontract en aan het overleg over huisvesting van Kwetsbare Groepen.

Levina Schüller-de Lange en Scarlett Enneking zitten 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 neemt deel aan de Provinciale Vergadering van Noord Holland. Er zijn drie vergaderingen per jaar en deze worden bezocht door twee bestuursleden (Levina Schüller – de Lange en Désirée Blessing).

Het bestuur kan ook deelnemen aan congressen en symposia van de Woonbond.