



## **WERKPLAN 2023-2024**

# INHOUDSOPGAVE

<b>HBVA AMSTERDAM: EEN ORGANISATIE VOOR EN VAN HUURDERS</b>	<b>p. 3</b>
<b>HET BESTUUR</b>	<b>p. 3</b>
➤ Bestuursvergaderingen	p. 4
➤ ALV	p. 4
➤ Financiën	p. 4
➤ Ondersteuning van het bestuur	p. 5
<b>BEWONERSCOMMISSIES</b>	<b>p. 6</b>
➤ Relatie met de Alliantie Amsterdam	p. 6
➤ Relatie met HBVA Amsterdam	p. 6
➤ Financiën	p. 7
➤ Professionalisering	p. 7
➤ Bewonerscommissies en individuele huurders in een VvE	p. 7
➤ Bewonerscommissie light	p. 8
➤ Ingrijpende plannen in een complex	p. 8
<b>COMMUNICATIE</b>	<b>p. 8</b>
➤ Website	p. 8
➤ Nieuwsbulletin voor bewonerscommissies	p. 8
➤ Nieuwsbrief voor huurders	p. 8
➤ Beroep doen op HBVA Amsterdam	p. 9
<b>WONEN IN AMSTERDAM: VISIE EN BELEID</b>	<b>p. 10</b>
<b>BETAALBAARHEID</b>	<b>p. 10</b>
<b>BESCHIKBAARHEID</b>	<b>p. 11</b>
<b>DUURZAAMHEID</b>	<b>p. 12</b>
<b>HUISVESTING MIDDENINKOMENS</b>	<b>p. 13</b>
<b>WONEN MET ZORG</b>	<b>p. 13</b>
<b>LEEFBAARHEID</b>	<b>p. 14</b>
<b>OVERLEG EN EXTERNE RELATIES</b>	<b>p. 15</b>
<b>STICHTING HBVA (SHBVA)</b>	<b>p. 15</b>
<b>ALLIANTIE CONCERNBREED</b>	<b>p. 15</b>
<b>ALLIANTIE REGIO AMSTERDAM</b>	<b>p. 16</b>
➤ Regionaal bestuurlijk overleg	p. 16
➤ Operationeel overleg	p. 16
➤ Overleg Gebiedsontwikkeling	p. 17
<b>FEDERATIE AMSTERDAMSE HUURDESKOEPELS (FAH)</b>	<b>p. 17</b>
<b>EXTERNE RELATIES</b>	<b>p. 17</b>
➤ !WOON	p. 17
➤ Woonbond	p. 17

## HBVA AMSTERDAM: EEN ORGANISATIE VOOR EN VAN HUURDERS

De Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Amsterdam (HBVA Amsterdam) is een professioneel opererende vrijwilligersorganisatie. Haar doel is het behartigen van de belangen van de huidige huurders en toekomstige huurders van de Alliantie in Amsterdam. De leden van HBVA Amsterdam zijn bewonerscommissies en individuele huurders. De belangen van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex worden behartigd door bewonerscommissies. HBVA Amsterdam is een koepelorganisatie.

Er zijn bij de Alliantie vier regionale huurdersorganisaties: HBVA Amsterdam, HBVA Almere, HBVA Amersfoort en HBVA Gooi en Vechtstreek. Zij vormen samen het bestuur van de overkoepelende organisatie de Stichting HBVA (SHBVA).

In de Woningwet en de Overlegwet is de zeggenschap van huurdersorganisaties vastgelegd zoals het recht op overleg, informatie, advies en soms instemmingsrecht. Huurdersorganisaties zijn op belangrijke onderwerpen de partner in overleggen met de Alliantie. De Samenwerkingsovereenkomst (SOK) beschrijft hoe de Alliantie en de Huurdersbelangenvereniging en Bewonerscommissies vorm geven aan hun samenwerking.

De HBVA Amsterdam is aangesloten bij de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). Samen met andere huurdersorganisaties in Amsterdam neemt HBVA Amsterdam deel aan overleggen over de Samenwerkingsafspraken met de Gemeente Amsterdam, woningcorporaties, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de FAH.

### HET BESTUUR

Bestuursleden van HBVA Amsterdam zijn afkomstig uit de achterban: het zijn huurders van de Alliantie, woonachtig in Amsterdam. Het bestuur heeft een duidelijke verdeling van taken en functies, zoals die van voorzitter, secretaris en penningmeester. De functies voorzitter/secretaris of secretaris/penningmeester kunnen worden gecombineerd. Andere taken worden per vergadering toebedeeld of bij een bestuurder gelegd die een bepaald onderwerp in zijn/haar portefeuille heeft. Van ieder bestuurslid is bekend welke tijdsinvestering men voor de vereniging beschikbaar heeft. Naast bestuursleden kan ook een bestuursadviseur tot het bestuur behoren. Hij/zij draait volwaardig mee, maar heeft geen stemrecht.

Aan kandidaten voor een bestuursfunctie wordt gevraagd om eerst enige tijd als aspirant-bestuurslid 'mee te lopen' om zo vertrouwd te raken met het werk van HBVA Amsterdam. De formele benoeming tot bestuurslid wordt door de Algemene Ledenvergadering (ALV) gefiatteerd.

#### Inzet en beoogde resultaten

- Werving bestuursleden;
- Verdeling van taken en functies tussen bestuursleden;
- Professionalisering van het bestuur door scholing en training.

## **BESTUURSVERGADERINGEN**

Eens in de maand is er een Algemene Bestuursvergadering (AB). In dit overleg worden meningen gevormd, besluiten genomen en diverse interne en externe overleggen voorbereid.

### **Inzet en beoogde resultaten**

- De functies van voorzitter en secretaris splitsen;
- Taken verdelen aan de hand van belangstelling en de tijdsinvestering die een bestuurslid beschikbaar heeft;
- Minimaal een keer per jaar een beleidsdag organiseren.

## **ALV**

Minimaal twee keer per jaar vindt de Algemene Ledenvergadering (ALV) plaats. Op deze vergaderingen overlegt het bestuur met de leden van HBVA Amsterdam (bewoners-commissies en individuele leden) over beleid en organisatorische zaken. De agenda bevat een aantal vaste punten, zoals de notulen en mededelingen en daarnaast actuele zaken die besproken moeten worden. Soms wordt de vergadering - voor een deel - gevuld met een themadiscussie. De ALV is de plek waar het bestuur verantwoording aflegt aan haar achterban. Het voornemen is om naast de ALV's één of twee keer per jaar een aparte themabijeenkomst te houden.

### **Inzet en beoogde resultaat**

- Twee keer per jaar een ALV organiseren;
- Eén of twee keer per jaar een themabijeenkomst organiseren;
- Onderwerpen voor een themadiscussie bedenken en sprekers uitnodigen.

## **FINANCIËN**

De huurdersorganisatie wordt gefinancierd door de Alliantie. In september maakt het bestuur een concept jaarbegroting op basis van haar dagelijkse activiteiten en het werkplan, bespreekt de begroting met de regiodirecteur en legt deze voor aan de ALV. Als de ALV akkoord is, wordt de begroting vastgesteld en daarna besproken met de directie van de Alliantie. Na goedkeuring ontvangt HBVA Amsterdam vier maal per jaar 25% van het jaarbudget.

De jaarrekening wordt in overleg met de boekhouder in februari/maart opgesteld. De kascommissie (met leden uit de ALV) controleert de jaarcijfers en de boeken en adviseert de ALV om de jaarcijfers goed te keuren. De jaarrekening wordt vastgesteld door de ALV.

HBVA Amsterdam heeft al jarenlang een grote groep huurders die als individuele donateur haar werkzaamheden financieel steunt met €1,- per maand. Deze opbrengst is vrij te besteden geld van de vereniging. Met deze donaties worden projecten ondersteund die niet uit de bijdrage van de Alliantie kunnen en mogen worden betaald.

In de bijlage 'Financieel Reglement' van de SOK staat beschreven hoe een en ander is geregeld.

### **Inzet en beoogde resultaten**

- Begroting opstellen in september en bespreken met regiodirecteur;
- Jaarrekening opstellen in februari/maart;
- Jaarrekening en boeken laten controleren door de kascommissie.

## **ONDERSTEUNING VAN HET BESTUUR**

Het bestuur laat zich zowel inhoudelijk als organisatorisch/secretarieel ondersteunen. Deze ondersteuning wordt jaarlijks op basis van een urenofferte ingehuurd. De inhoudelijke ondersteuning betreft het informeren van het bestuur over de op het gebied van de volkshuisvesting zowel op landelijk als gemeentelijk niveau, het adviseren van het bestuur op het gebied van beleid en in samenspraak met het bestuur adviezen opstellen. De inhoudelijke ondersteuner beschikt over veel kennis van wet- en regelgeving op volkshuisvestelijk gebied kan daarmee het bestuur de instrumenten verschaffen om op een gelijkwaardige manier te functioneren in de overleggen met de Alliantie, met de Gemeente en met de AFWC.

De projectsecretaris verzorgt in nauw overleg met de voorzitter/secretaris en penningmeester veel secretarieel werk. Het organiseren en notuleren van de bestuursvergaderingen, de ledenvergaderingen en het regionaal bestuurlijk overleg en het invoeren van de uitgaven in het boekhoudprogramma zijn onderdelen van het takenpakket. Het uitvoeren van deze werkzaamheden vraagt om gedegen inhoudelijke kennis wat betreft beleidszaken die spelen. Het is een 'spin in het web' functie.

Een externe boekhouder ondersteunt de penningmeester bij financiële zaken.

#### **Inzet en beoogde resultaten:**

- Zo nodig bijstellen van functieomschrijvingen voor de ondersteuners;
- Jaarlijks een evaluatiegesprek organiseren tussen de ondersteuners en de voorzitter van HBVA Amsterdam.

## **BEWONERSCOMMISSIES**

Een bewonerscommissie is een huurdersorganisatie voor en van huurders in een complex. Een bewonerscommissie komt op voor alles wat het belang van bewoners van een complex raakt. Ze voert namens de huurders het woord over zaken die hen direct aangaan.

In de Overlegwet en de Woningwet is geregeld dat de bewonerscommissies namens huurders van een complex betrokken worden bij het beheer en onderhoud van hun complex.

### **RELATIE MET DE ALLIANTIE AMSTERDAM**

De bewonerscommissie is een officiële gesprekspartner voor de Alliantie. De leden van de bewonerscommissie wonen in het complex en voeren namens de overige bewoners het woord over zaken die de huurders direct aangaan zoals geluidsoverlast, veiligheid, ernstige gebreken, onderhoud of energiebesparende maatregelen. De gebiedscoördinator is namens de Alliantie de contactpersoon voor de bewonerscommissie.

Er vindt met de gebiedscoördinator jaarlijks minimaal een voorjaarsoverleg plaats met als vast agendapunt 'servicekosten' en een najaarsoverleg waar onder meer wordt overlegd over 'onderhoud'.

In de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) staan de rechten en plichten die gelden voor bewonerscommissies.

#### **Inzet en beoogde resultaten**

- Aan de hand van de verslagen van het voorjaarsoverleg en najaarsoverleg zicht krijgen op hoe de overleggen verlopen.

### **RELATIE MET HBVA AMSTERDAM**

Het oprichten van bewonerscommissies is een taak van de HBVA Amsterdam. Als één of meer huurders van een complex aan HBVA Amsterdam kenbaar hebben gemaakt een bewonerscommissie te willen oprichten dan betreft HBVA Amsterdam de bewoners van het complex bij de oprichting van de bewonerscommissie en stemt dit af met de Alliantie. Bewonerscommissies zijn leden van HBVA Amsterdam. Door deelname aan de ALV en werkgroepen kunnen bewonerscommissies invloed uitoefenen op het beleid.

#### **Inzet en beoogd resultaat**

- Het oprichten van bewonerscommissies door het benaderen van alle huurders via nieuwsbrieven en specifiek door het actief benaderen van huurders van nieuwbouwcomplexen.

#### **FINANCIËN**

HBVA Amsterdam ontvangt van de Alliantie een geormerkt budget voor financiële ondersteuning van bewonerscommissies. Aan het begin van elk kalenderjaar wordt aan de bewonerscommissies gevraagd een financieel jaarverslag over het afgelopen jaar naar HBVA Amsterdam te sturen. Na goedkeuring van het financieel jaarverslag ontvangt de bewonerscommissie een budget voor onkosten. In de bijlage 'Financieel Reglement' van de SOK staat beschreven hoe dit is geregeld.

#### **PROFESSIONALISERING**

De interne organisatie van de bewonerscommissie, het betrekken van de bewoners in het complex, het overleg met de gebiedscoördinator vraagt om speciale vaardigheden en specifieke kennis. Om als lid van een bewonerscommissie volwaardig deel te kunnen nemen aan het overleg met de Alliantie Amsterdam is het noodzakelijk om voldoende kennis te hebben over belangrijke onderdelen van het volkshuisvestingsbeleid zoals huurrecht, servicekosten en onderhoud en hoe dit binnen de Alliantie Amsterdam is geregeld.

#### **Inzet en beoogd resultaat**

- Aanbieden van scholingen en trainingen aan bewonerscommissies.

#### **BEWONERSCOMMISSIES EN INDIVIDUELE HUURDERS IN EEN VVE**

Meer dan 40% van de complexen van de Alliantie Amsterdam worden bewoond door huurders en door eigenaar/bewoners. Deze samengestelde complexen vallen onder een Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE is formeel de eigenaar van zo'n complex en de rol van de Alliantie daarbinnen is die van groteigenaar. Besluitvorming over het beheer van het complex en de uitvoering vallen onder het appartementsrecht.

De Alliantie is naast eigenaar ook verhuurder. De relatie met de huurder is geregeld in het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet en de Overlegwet. Tussen deze wetten en het appartementsrecht bestaat soms een gespannen relatie.

De VvE is voor de Alliantie een blijvende beheervorm. Het is belangrijk dat de Alliantie een goed beleid ontwikkelt waarin zij op een verantwoorde wijze haar rol als verhuurder kan uitvoeren en waarin de dienstverlening aan en de rechten van huurders alsmede de rol van de bewonerscommissies goed is gewaarborgd. HBVA Amsterdam stelt vast dat de belangen van huurders in gemengde VvE-complexen niet altijd de aandacht krijgen die ze verdienen. Daarnaast blijkt dat projectmatig (groot)onderhoud, verbetering en energiebesparende

maatregelen in deze complexen vaak moeizaam of niet tot stand kan komen door het ontbreken van financiële mogelijkheden bij de eigenaar-bewoners.

#### **Inzet en beoogde resultaten**

- Overleg met de Alliantie over hoe de dienstverlening aan huurders in een VvE vorm moet worden gegeven;
- Beleid ontwikkelen in samenspraak met de Alliantie met betrekking tot participatie van de bewonerscommissies en individuele huurders in een VvE;
- Beleid ontwikkelen in samenspraak met de Alliantie waardoor met name de projectmatige aanpak van energiebesparende maatregelen en isolatie/ventilatiemaatregelen van woningen met E, G of G label binnen gemengde VvE's kan worden versneld.

#### **BEWONERSCOMMISSIE LIGHT**

De rechten en plichten van bewonerscommissies zijn formeel vastgelegd. Ze worden afgedekt door de Overlegwet. In de praktijk blijkt dat voor een deel van de huurders het oprichten van een bewonerscommissie een drempel is om actief te worden. Veel huurders die zich aanmelden om een bewonerscommissie te starten, weten niet wat er van hen wordt verwacht, schrikken terug door al die formaliteiten en haken af. Als bewoners aangeven dat ze een bewonerscommissie willen oprichten, maar opzien tegen te veel verplichtingen kunnen ze kiezen voor een lichtere organisatievorm met minder rechten en plichten. HBVA Amsterdam biedt bewoners de mogelijkheid een bewonerscommissie light op te richten.

#### **Inzet en beoogde resultaten**

- De mogelijkheid van het oprichten van een bewonerscommissie light waar nodig actief onder de aandacht brengen

#### **INGRIJPENDE PLANNEN IN EEN COMPLEX**

HBVA Amsterdam ontvangt van de Alliantie een geoormerkt budget voor het inhuren van deskundige ondersteuning voor bewonerscommissies bij ingrijpende plannen in hun complex zoals renovatie, sloop/nieuwbouw en duurzaamheidsprojecten. Deze plannen zorgen voor langdurige en gecompliceerde trajecten voor alle betrokkenen. Voor de huurders is dit het meest ingrijpend, omdat het invloed heeft op hun woonsituatie nu en in de toekomst.

In het Huurrecht en in de Overlegwet zijn de belangrijkste rechten en plichten geregeld voor individuele huurders, bewonerscommissies, corporaties en de gemeente. In Amsterdam zijn in de Kaderafspraken aanvullende afspraken vastgelegd die huurders een betere positie geven dan wat er wettelijk al is geregeld.

De bewonerscommissie speelt een belangrijke rol in het participatieproces zowel naar de huurders toe als naar de corporatie. Ze heeft daarbij recht op professionele ondersteuning gedurende het proces. De bewonerscommissie kiest in samenspraak met de HBVA Amsterdam de bewonersondersteuner uit.

#### **Inzet en beoogde resultaten**

- Indien er in het complex geen bewonerscommissie is dan spant HBVA Amsterdam zich in om een bewonerscommissie op te richten;

- HBVA Amsterdam volgt het participatieproces aan de hand van verslagen van de ondersteuner en de Alliantie van bijeenkomsten met de bewonerscommissies en huurdersbijeenkomsten;
- Er vindt een halfjaarlijks overleg plaats over de voortgang van het proces tussen HBVA Amsterdam en de ondersteuner;
- HBVA Amsterdam woont indien mogelijk en/of gevraagd huurdersbijeenkomsten bij.

## COMMUNICATIE

### WEBSITE

De website van HBVA, met aparte pagina's voor de regio's, is sinds 2019 actief. De regio's zijn zelf verantwoordelijk voor de teksten en de nieuwsberichten op hun eigen pagina's.

Voor het algemene gedeelte van de website, waar het algemeen beleid van de Alliantie op staat, is een groep gevormd met een afgevaardigde uit iedere regio.

SHBVA zal in 2023 een voorstel doen voor een andere structuur en een ander manier van bijhouden van de website.

#### Inzet en beoogde resultaten:

- De eigen pagina's bijhouden;
- Nieuwsberichten verzamelen en plaatsen op website;
- Deelnemen aan gezamenlijke website-groep.

### NIEUWSBULLETIN VOOR BEWONERSCOMMISSIES

Om de bewonerscommissies ook tussentijds te informeren over nieuws van het bestuur, nieuws m.b.t. de Alliantie of belangrijke ontwikkelingen in de volkshuisvesting, wordt er regelmatig een nieuwsbulletin gestuurd aan alle leden van bewonerscommissies.

#### Inzet en beoogde resultaten:

- Minimaal 3 bulletins per jaar versturen.

### NIEUWSBRIEF VOOR HUURDERS

HBVA Amsterdam vindt het belangrijk dat alle huurders van de Alliantie op de hoogte zijn van het bestaan van de huurdersorganisatie, omdat zij de belangen behartigt van alle huurders. HBVA Amsterdam wil de huurders informeren over wetenswaardigheden omtrent de Alliantie, op het gebied van wonen en over HBVA Amsterdam zelf. Met het sturen van een papieren nieuwsbrief die bij elke huurder op de deurmat valt, worden ook de huurders zonder (interesse in) internet bereikt.

Hiernaast heeft HBVA Amsterdam een groot aantal donateurs die per maand een bijdrage leveren van €1,00. De donateurs ontvangen geen aparte nieuwsbrief, maar zij kunnen op deze wijze ook geïnformeerd worden. Tevens kunnen wij met de nieuwsbrief nieuwe donateurs werven.

#### Inzet en beoogde resultaten:

- Minimaal één keer per jaar een papieren nieuwsbrief versturen aan alle huurders.



## **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.

Klachten van bewonerscommissies worden besproken met de Alliantie in het Operationeel Overleg of met de betreffende gebiedscoördinator. Klachten van individuele huurders worden doorgegeven aan de klachtencoördinator van de Alliantie. Soms verwijzen we huurders met ingewikkelde vragen naar !WOON.

### **Inzet en beoogde resultaten**

- Binnen een week reageren op de vragen en opmerkingen;
- Op de hoogte van zijn van wat er speelt;
- Daar waar nodig zaken naar voren brengen in Regionaal Bestuurlijk Overleg en/of in het Operationeel Overleg;

## WONEN IN AMSTERDAM: VISIE EN BELEID

HBVA Amsterdam gelooft in een ongedeelde stad. Een stad waarin studenten, schoonmakers en hoogleraren in dezelfde buurt wonen. Een stad waarin je inkomen niet bepaalt in welke wijk je woont. Een stad met wijken die door een gemengd woningaanbod toegankelijk zijn voor alle inkomensgroepen. Het ideaal van een ongedeelde stad staat onder druk in veel buurten in Amsterdam. Amsterdam is verdeeld in 22 gebieden. In de Samenwerkingsafspraken tussen de gemeente, corporaties en huurders is afgesproken dat er naar wordt gestreefd om gebieden zoveel mogelijk gemengd te houden. In verschillende gebieden in Amsterdam is de sociale huur (van zowel corporaties als particuliere verhuurders) onder de 45 % procent gezakt. In sommige wijken is het aandeel van sociale huurwoningen sinds 2015 sterk gedaald, soms tot onder de 35%.

HBVA Amsterdam wil niet dat Amsterdam een stad wordt waar de sociale woningbouw in de periferie te vinden is. Wij vinden dat er ook voor lage en middeninkomens een plek moet zijn binnen de ring van Amsterdam. We maken ons hard voor de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van duurzame sociale en middeldure woningen in heel Amsterdam.

HBVA Amsterdam ziet dat corporaties zoals de Alliantie voor een zware opgave staan. Hoewel de verhuurdersheffing vanaf 2024 verdwijnt, komt daarvoor een zeer ambitieus programma in de plaats dat is vastgelegd in Nationale Prestatie Afspraken. Deze landelijke afspraken zijn gesloten tussen het Rijk, de Woonbond, Aedes en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. Dit betekent dat corporaties gelijktijdig moeten werken aan grote maatschappelijke opgaven als nieuwbouw van sociale en middenhuurwoningen, woningverbetering, betaalbaarheid, energiebesparing en energietransitie en leefbaarheid.

Wij benoemen in dit hoofdstuk een aantal ontwikkelingen die van invloed zijn op het ideaal van een ongedeelde stad en op de positie van huurders in Amsterdam. Het zijn ontwikkelingen die soms moeilijk te beïnvloeden zijn door HBVA Amsterdam. Want ze worden (mede)bepaald door de overheid, de politiek, sociaaleconomische en maatschappelijke ontwikkelingen. Maar we zetten ons in waar we kunnen om huurdersbelangen voorop te laten staan, en het huurdersperspectief voorrang te geven. Als huurdersorganisatie blijven we werken aan een stad waar plaats is voor iedereen.

In 2023 moeten in Amsterdam nieuwe Samenwerkingsafspraken (prestatieafspraken) worden gemaakt voor de periode 2024-2027. Dit zijn gemeentelijke afspraken tussen de gemeente Amsterdam, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. HBVA Amsterdam neemt deel aan de besprekingen om tot nieuwe afspraken te komen. De afspraken vormen daarmee ook de gemeentelijke uitwerking van de Nationale Prestatie Afspraken.

## BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid van huurwoningen staat al jaren onder grote druk. Onderzoek van het Nibud uit 2019 liet zien dat landelijk een groep van ongeveer 25% van de huurders financieel in de knel komt. In 2022 zijn we getroffen door een ernstige energiecrisis en een door verschillende oorzaken hoog oplopende inflatie. Betaalbaarheid voor huurders wordt steeds meer niet alleen bepaald door de huurprijs, maar in toenemende mate ook door de energiekosten voor de woning. Voor HBVA Amsterdam is betaalbaarheid voor huishoudens met een laag- en een middeninkomen een belangrijk aandachtspunt.

In de Nationale Prestatie Afspraken is afgesproken om voor huurders met een inkomen tot 120% van het minimum een huurverlaging door te voeren. Waarschijnlijk wordt dat in 2023 een huurverlaging tot ca. € 575 euro per maand. Het Rijk heeft ook besloten dat alle huurtoeslagontvangers vanaf 2023 een extra bedrag van € 16,75 per maand krijgen. Een andere belangrijke afspraak over betaalbaarheid is dat er vanaf 2023 geen huurverhoging meer wordt gevraagd voor isolatiemaatregelen.

HBVA Amsterdam blijft zorgen houden over de betaalbaarheid, juist ook voor huurders met de laagste inkomens in woningen met een slechte energieprestatie (zoals met E, F en G-labels) en voor huurders met een bescheiden middeninkomen. Maar ook is HBVA Amsterdam kritisch over (grote) inkomensafhankelijke huurverhogingen voor sociale huurwoningen.

### **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 huurbefriezing (en op termijn huurverlaging) voor woningen met E, F en G-labels.

### **BESCHIKBAARHEID**

Er is een groot tekort aan betaalbare woonruimte in Amsterdam. Vooral woningzoekenden met een laag en middeninkomen hebben problemen met het vinden van een passende woning.

In 2020 zijn er afspraken gemaakt tussen corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente die moeten leiden tot een trendbreuk. In de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat de totale voorraad sociale woningen van woningcorporaties niet meer zal krimpen, maar zal groeien met gemiddeld 750 sociale huurwoningen per jaar.

Dit vraagt van HBVA Amsterdam om kritisch te kijken naar de groei van de sociale voorraad door meer te bouwen dan te verkopen, te liberaliseren en te slopen door de Alliantie. Door een tekort aan bouwlocaties, stijgende bouwkosten, de stikstofcrisis en tekorten aan personeel en bouwmaterialen blijft het moeilijk voor de corporaties om aan de ambities op het gebied van de productie van nieuwbouw te voldoen.

De woningen die worden gebouwd zijn veelal klein. Ook de Alliantie Amsterdam wil voornamelijk kleine woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Dit staat op gespannen voet met de wens om, vanuit het perspectief van een gemengde stad ook gezinnen met twee of meer kinderen in de stad te houden.

Door de grote vraag en het gebrek aan doorstroming zit de huurmarkt in Amsterdam op slot. De Alliantie probeert met diverse maatregelen en regelingen huurders te stimuleren om door te stromen naar andere woningen waardoor er meer sociale huurwoningen vrijkomen.

### **Inzet en beoogde resultaten**

- 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 en 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.

## **DUURZAAMHEID**

Duurzaamheid staat hoog op de agenda van de Alliantie Amsterdam. Er ligt een grote maatschappelijke opgave en binnen die opgave wordt veel van woningcorporaties verwacht. De Alliantie heeft zich gecommitteerd aan de opgave om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal, klimaatadaptief en 100% afvalvrij te zijn.

Daarnaast is het uitgangspunt van de Alliantie dat hun kernopgave is en blijft om te zorgen voor een gevarieerd aanbod van betaalbare, kwalitatief goede woningen. De duurzaamheidsopgaven staan ten dienste daarvan. Voor HBVA Amsterdam is het van groot belang dat bij investeringen in duurzaamheid de woonlasten niet omhooggaan. Dit wordt deels gerealiseerd door de afspraak dat isolatiemaatregelen niet leiden tot een huurverhoging. Voor investeringen in installaties geldt deze afspraak niet.

De huurders van de Alliantie in Amsterdam zullen in de komende jaren allemaal te maken krijgen met de duurzaamheidsopgave en de energietransitie. Om dit soepel te laten verlopen is het belangrijk dat bewoners op tijd worden betrokken en actief mee kunnen denken. Bewoners die te maken krijgen met een duurzaamheidsaanpak moeten steun en kennis aangereikt krijgen en voldoende inbreng kunnen hebben. Bewonersinitiatieven die aan de slag willen gaan met de duurzaamheidsopgave moeten worden gefaciliteerd door de corporatie.

### **Inzet en beoogde resultaten**

- 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.

## HUISVESTING MIDDENINKOMENS

Huishoudens met een middeninkomen vallen tussen wal en schip als het om huisvesting gaat en de problemen worden steeds groter, zowel voor mensen die een woning hebben als voor starters. Huishoudens met een middeninkomen die in een sociale huurwoning wonen worden sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging geconfronteerd met forse huurstijgingen. Het probleem is dat de huurders niet kunnen kiezen om weg te gaan uit de sociale huurwoning, omdat er bijna geen betaalbare vrije sector huurwoningen of betaalbare koopwoningen zijn.

De oorzaak was niet alleen de woningnood, maar ook het rijksbeleid. Corporaties konden een zeer beperkte rol spelen voor de huisvesting van middeninkomens. Dit werd grotendeels aan de markt overgelaten, maar die heeft haar rol niet opgepakt. Huurwoningen in het middensegment (€737 – €1000) worden te weinig gebouwd omdat dat voor investeerders niet rendabel zou zijn. Inmiddels is het corporaties weer toegestaan te bouwen voor middeninkomens. HBVA Amsterdam vindt het dan ook positief dat de Alliantie aangegeven heeft de middeninkomens als expliciete doelgroep te beschouwen.

Positief is ook het voornemen van de minister voor Volkshuisvesting om de middeldure huurwoningen onder de bescherming van het woningwaarderingstelsel en maximale huurprijzen te brengen.

### Inzet en beoogde resultaten

- 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.

## WONEN MET ZORG

Het Rijk stimuleert ouderen om langer thuis te wonen. Tegelijkertijd verdwijnen veel collectieve woonvormen zoals verzorgingshuizen. Door de vergrijzing komen er ieder jaar meer ouderen bij in Amsterdam. Op dit moment woont ongeveer 90% van de Amsterdamse ouderen zelfstandig. Vooral de stadsdelen binnen de ring zijn populair bij ouderen. Veelal zijn dit vooroorlogse woningen die niet makkelijk aanpasbaar zijn.

Een toenemend aantal ouderen zal de komende jaren zijn huis willen aanpassen, of tot de conclusie komen toch te moeten verhuizen. Omwille van de doorstroming zou het goed zijn als ouderen gaan verhuizen. Ouderen zoeken veelal naar gelijkvloerse huizen met minder obstakels en meer comfort. Ook is er onder ouderen interesse voor vernieuwende woonvormen zoals de wooncoöperatie.

Er wordt door de gemeente en door de Alliantie Amsterdam gewerkt met wooncoaches en er zijn een paar verhuisregelingen specifiek gericht op ouderen. De voorrangregeling 'Van hoog naar laag' werkt naar behoren. De regeling 'Van groot naar beter' behaalt volgens een recente evaluatie nog niet de voldoende resultaat in Amsterdam. Deze evaluatie heeft ertoe geleid dat er een voorstel is geformuleerd voor vernieuwing van de verhuisregelingen waarin de voorwaarden en tegemoetkomingen voor huurders verbeterd zijn.

Binnen het thema 'Wonen met zorg' zet de Alliantie Amsterdam zich ook in voor de

maatschappelijke huisvesting van kwetsbare groepen. Dit doet ze samen met de gemeente en zorginstellingen.

#### **Inzet en beoogde resultaten**

- 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.

### **LEEFBAARHEID**

Vitale wijken zijn een belangrijk uitgangspunt voor de Alliantie in Amsterdam. De Alliantie werkt aan een gevarieerd aanbod van betaalbare, goede huizen in fijne buurten. Dit doet ze in samenwerking met huurders, gemeenten en andere partijen.

In sommige complexen en buurten staat de leefbaarheid onder druk.

#### **Inzet en beoogde resultaten**

- 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 stimuleren van de samenwerking tussen huurders, bewonerscommissies, huurdersorganisatie en corporatie om te komen tot een sterk netwerk.

## OVERLEG EN EXTERNE RELATIES

Met de directeur/bestuurder van de Alliantie wordt door het bestuur van de Stichting HBVA (SHBVA) overlegd over beleid dat de belangen raakt van alle huurders van de Alliantie. Het bestuur van SHBVA bestaat uit bestuursleden van elke aangesloten Huurdersbelangenvereniging.

Voor HBVA Amsterdam is de regiodirecteur van de Alliantie Amsterdam de gesprekspartner bij de uitwerking van het regionale beleid en andere zaken die spelen in Amsterdam. Er zijn naast het Bestuurlijk Overleg met de regiodirecteur twee andere vaste overleggen en thematische bijeenkomsten om onderwerpen verder uit te diepen en te bediscussiëren.

Bij alle overlegvormen staat het opkomen voor de belangen van huurders van de Alliantie centraal.

### STICHTING HBVA

Bestuursleden van HBVA Almere, Amersfoort, Gooi- en Vechtstreek en Amsterdam vormen het bestuur van SHBVA en zijn de gesprekspartners van de directeur/bestuurder in het Bestuurlijk Overleg. Vijf keer per jaar vindt er een Bestuurlijk Overleg plaats. Daarnaast is er een jaarlijks overleg met de Raad van Commissarissen. De formele structuur is vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de Alliantie.

Bestuursvergaderingen vinden een maal in de zes weken plaats.

#### Inzet en resultaat.

- Zorgen voor een goede vertegenwoordiging van een of meer bestuursleden van HBVA Amsterdam in SHBVA.

### ALLIANTIE CONCERN-BREED

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 in het Bestuurlijk Overleg.

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

#### Inzet en resultaat

- Opkomen voor de belangen van de huurders;
- Ruimte creëren voor regionale toepassingen bij concern breed beleid;
- Deelname van tenminste twee bestuursleden per informatiebijeenkomst of themagroep.

## **ALLIANTIE REGIO AMSTERDAM**

Vijf keer per jaar overlegt HBVA Amsterdam met de regiodirecteur over alle beleidsonderwerpen. Naast dit Regionaal Bestuurlijk Overleg vindt er regelmatig een Operationeel Overleg plaats met de Managers Wonen en drie keer per jaar een bijeenkomst over gebiedsontwikkeling.

### **REGIONAAL BESTUURLIJK OVERLEG**

In het Regionaal Bestuurlijk Overleg overlegt HBVA Amsterdam met de regiodirecteur en de beleidsadviseur van de afdeling Strategie over de vertaling van centraal 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 gegeven.

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.

#### **Inzet en beoogd resultaat**

- Monitoring Samenwerkingsafspraken die betrekking hebben op de uitvoering van het beleid van de Alliantie Amsterdam
- Meedenken en meepraten van het bestuur over onderwerpen die we willen agenderen voor het Regionaal Bestuurlijk Overleg
- Per onderwerp vaststellen welk bestuurslid woordvoerder is op het Regionaal Overleg
- In het Agendaoverleg de voortgang bewaken.

### **OPERATIONEEL OVERLEG**

In het operationeel overleg bespreekt HBVA Amsterdam met de managers Wonen het oprichten van nieuwe en ondersteuning van bestaande bewonerscommissies. Vragen en klachten van bewonerscommissies komen aan de orde en ook de voorbereiding van het voorjaars- en najaarsoverleg tussen de gebiedscoördinatoren en de bewonerscommissies.

#### **Inzet en beoogd resultaat**

- De managers Wonen nodigen bij elk overleg een of twee gebiedscoördinatoren die verslag doen van de samenwerking met hun bewonerscommissies.
- Bewaken van de samenwerking tussen bewonerscommissies en gebiedscoördinatoren, met name in verband met de vele personeelwisselingen bij de gebiedscoördinatoren
- Klachten van bewonerscommissies bespreken in het Operationeel Overleg en volgen of en hoe ze opgelost worden



## **OVERLEG GEBIEDSONTWIKKELING**

Het overleg over gebiedsontwikkeling vindt drie keer per jaar plaats. In dit overleg informeren de gebiedsontwikkelaars HBVA Amsterdam over voorgenomen renovaties en sloop/nieuwbouw en de voortgang van de projecten.

## **FEDERATIE AMSTERDAMSE HUURDERSKOEPELS**

Zes huurderskoepels in Amsterdam hebben met elkaar in februari 2019 de Federatie Amsterdamse Huurderkoepels (FAH) opgericht. Het bestuur van de FAH bestaat uit twee bestuursleden per huurderskoepel. Een keer in de drie weken is er een bestuursvergadering. In 2019 zijn de Samenwerkingsafspraken voor 2020-2023 geformuleerd met de Gemeente Amsterdam, de woningcorporaties, de huurdersorganisaties, de AFWC en de FAH

### **Inzet en beoogd resultaat**

- Monitoren van de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 met de gemeente en de corporaties
- In 2023 overleggen over het formuleren van de Samenwerkingsafspraken 2024-2027

## **EXTERNE RELATIES**

### **!WOON**

!WOON informeert, adviseert en ondersteunt bewoners bij hun woonvragen en woonkwesties. Ook bewonerscommissies en organisaties zoals HBVA Amsterdam kunnen voor advisering en ondersteuning bij hen terecht.

In alle stadsdelen is een vestiging van !WOON lokaal. Bij renovaties of sloop/nieuwbouw huurt HBVA Amsterdam regelmatig een medewerker van !WOON lokaal in om een bewonerscommissie te ondersteunen.

### **Inzet en resultaat**

- Eén keer per half jaar vindt er een overleg plaats tussen HBVA Amsterdam en de ondersteuners van bewonerscommissies
- Op de hoogte zijn van de voortgang en waar nodig overleggen met de Alliantie
- Op de hoogte zijn van bijeenkomsten met alle bewoners van het complex en eventueel de bijeenkomst bijwonen

### **WOONBOND**

HBVA Amsterdam is lid van de Woonbond via SHBVA. De Woonbond is de landelijke belangenbehartiger van huurders van corporatiewoningen als gesprekspartner van Aedes (de koepel van woningcorporaties) en de landelijke politiek. HBVA Amsterdam neemt deel aan de Provinciale Vergaderingen van de Woonbond en aan scholingen, congressen en webinars.

### **Inzet en beoogd resultaat**

- Twee bestuursleden nemen deel aan de Provinciale Vergaderingen
- Op de hoogte zijn en beïnvloeden van het beleid van de Woonbond