



WERKPLAN 2026-2027

INHOUDSOPGAVE

1. HBVA AMSTERDAM: EEN ORGANISATIE VOOR EN VAN HUURDERS	p. 3
HET BESTUUR	p. 3
➤ Bestuursvergaderingen	p. 4
➤ ALV	p. 4
➤ Financiën	p. 4
➤ Ondersteuning van het bestuur	p. 4
BEWONERSCOMMISSIES	p. 5
➤ Relatie met de Alliantie Amsterdam	p. 5
➤ Relatie met HBVA Amsterdam	p. 5
➤ Financiën	p. 6
➤ Professionalisering	p. 6
➤ Bewonerscommissies en individuele huurders in een VvE	p. 6
➤ Bewonerscommissie light	p. 7
➤ Ingrijpende plannen in een complex	p. 7
COMMUNICATIE	p. 7
➤ Website	p. 7
➤ Nieuwsbulletin voor bewonerscommissies	p. 7
➤ Nieuwsbrief voor huurders	p. 8
➤ Beroep doen op HBVA Amsterdam	p. 8
2. OVERLEG EN EXTERNE RELATIES	p. 9
STICHTING HBVA (SHBVA)	p. 9
ALLIANTIE CONCERNBREED	p. 9
ALLIANTIE REGIO AMSTERDAM	p. 9
➤ Regionaal bestuurlijk overleg	p. 10
➤ Operationeel overleg Wonen	p. 10
➤ Vastgoedoverleg	p. 10
➤ Overleg Gebiedsontwikkeling	p. 10
FEDERATIE AMSTERDAMSE HUURDERSKOEPELS (FAH)	p. 11
EXTERNE RELATIES	p. 11
➤ !WOON	p. 11
➤ Woonbond	p. 11
3. WONEN IN AMSTERDAM: VISIE EN BELEID	p. 12

1. 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 Prestatieafspraken 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 of Diemen. 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

Een keer per 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

- 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 (bewonerscommissies 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. De ALV is de plek waar het bestuur verantwoording aflegt aan haar achterban.

Naast de ALV's wordt één of twee keer per jaar een themabijeenkomst georganiseerd.

Inzet en beoogde resultaten

- 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 door een beleidsadviseur van !WOON betreft het informeren van het bestuur 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 beleidsadviseur beschikt over veel kennis van wet- en regelgeving op volkshuisvestelijk gebied en 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, ook van !WOON, verzorgt in nauw overleg met de voorzitter, secretaris en penningmeester veel secretarieel werk en ondersteunt het bestuur op organisatorisch gebied. Het organiseren en notuleren van de bestuursvergaderingen, de ledenvergaderingen 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 van !WOON 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 gebiedsmanager is namens de Alliantie de contactpersoon voor de bewonerscommissie.

Er vindt met de gebiedsmanager jaarlijks minimaal twee keer overleg plaats: nl. een voorjaarsoverleg met als vast agendapunt 'servicekosten' en een najaarsoverleg waar onder meer wordt overlegd over 'onderhoud'.

In de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) en het Reglement bewonerscommissie 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 beoogde resultaten

- 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 en het Reglement bewonerscommissie 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 gebiedsmanager 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 beoogde resultaten

- 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 grooteigenaar. 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 geormerkt 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 organiseert huurdersbijeenkomsten indien sprake is van een ingrijpende renovatie van een complex. Hierbij legt HBVA Amsterdam aan de huurders uit wat hun rechten en plichten zijn gedurende het proces alsmede wat de rechten en plichten van de Alliantie zijn.
- 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, was sinds 2019 actief. Sinds die tijd hebben de regio's Gooi en Vechtstreek en Amersfoort hun eigen websites ontwikkeld en dat heeft HBVA Amsterdam doen besluiten om ook een eigen website te laten maken. De website is sinds 2024 actief. Via de website van SHBVA zijn de websites van de verschillende regio's wel eenvoudig te bereiken. De website wordt bijgehouden door de projectsecretaris en een bestuurslid.

Inzet en beoogde resultaten:

- De website bijhouden en actualiseren.
- Nieuwsberichten verzamelen en plaatsen.

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 Wonen of met de betreffende gebiedsmanager. 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;

2. 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 de vier 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 en Diemen. 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, HBVA Amersfoort, HBVA Gooi- en Vechtstreek en HBVA 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.

De bestuursvergaderingen van SHBVA vinden ook vijf keer per jaar plaats en dienen ter voorbereiding van de Bestuurlijke Overleggen.

Inzet en beoogde resultaten

- 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 beoogde resultaten

- 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, een Vastgoed Overleg met de manager Vastgoed en drie keer per jaar een bijeenkomst met Gebiedsontwikkeling.

REGIONAAL BESTUURLIJK OVERLEG

In het Regionaal Bestuurlijk Overleg overlegt HBVA Amsterdam met de regiodirecteur en de directieadviseur 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 om een advies gevraagd. Daarnaast kan er ongevraagd advies worden gegeven.

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

Inzet en beoogde resultaten

- 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 WONEN

In het operationeel overleg bespreekt HBVA Amsterdam met de manager Wonen en de teamleider 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 gebiedsmanagers en de bewonerscommissies.

Inzet en beoogde resultaten

- De teamleider Wonen nodigt bij elk overleg een of twee gebiedsmanagers uit die verslag doen van de samenwerking met hun bewonerscommissies.
- Bewaken van de samenwerking tussen bewonerscommissies en gebiedsmanagers, met name in verband met de vele personeelwisselingen bij de gebiedsmanagers
- Klachten van bewonerscommissies bespreken in het Operationeel Overleg en volgen of en hoe ze opgelost worden
- Bijwonen van een jaarlijkse bijeenkomst met de gebiedsmanagers, georganiseerd door De Alliantie.

VASTGOEDOVERLEG

Het Vastgoedoverleg met de manager Vastgoed van de Alliantie vindt drie tot vier keer per jaar plaats. In dit overleg wordt HBVA Amsterdam op de hoogte gesteld van de complexen die worden opgeleverd, welke startbesluiten er zijn inzake renovatie en sloop/nieuwbouw. Het jaarlijkse Programmeringsgesprek met de gemeente waar HBVA Amsterdam aan deelneemt wordt tijdens dit Vastgoed overleg gepland en voorbereid.

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 leden per huurderskoepel waaronder een bestuurslid. Een keer in de drie weken is er een bestuursvergadering.

In 2023 zijn de Prestatieafspraken voor 2024 t/m 2027 geformuleerd met de Gemeente Amsterdam, de woningcorporaties, de huurdersorganisaties, de AFWC en de FAH

Inzet en beoogde resultaten

- Monitoren van de Prestatieafspraken 2024 t/m 2027 met de gemeente en de corporaties
- In 2026 overleggen over het formuleren van de nieuwe Samenwerkingsafspraken
- Deelname aan werkgroepen inzake het regionale woonbeleid.

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 beoogde resultaten

- 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 beoogde resultaten

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

3. WONEN IN AMSTERDAM: VISIE EN BELEID

HBVA Amsterdam gelooft in het belang van een ongedeelde stad en blijft dit ideaal onderschrijven. Amsterdam is geen Londen, Parijs of Berlijn. Amsterdam kent een geschiedenis van toewijding tot een toegankelijke betaalbare stad. Toch is deze ongedeelde stad de afgelopen jaren onder druk komen te staan door het opknippen van het woningaanbod in: een sociaal segment, een duurder segment en koop. Een paar jaar geleden is er een apart segment voor middenhuur bij gekomen.

Er is een gesegregeerde woningmarkt ontstaan met een nadruk op woningbezit en privaat kapitaal. Dit heeft de mogelijkheden om bij te sturen beperkt en heeft buurten onder druk gezet door gentrificatie door verkoop, liberalisatie en sloop.

De ongedeelde stad betekent voor de HBVA Amsterdam een stad waarin huishoudens met verschillende inkomens en achtergronden naast elkaar kunnen wonen en waarin inkomen niet bepaalt in welke wijk iemand terecht komt. Voor huurders betekent dit dat zij, ook bij toenemende druk op de woningmarkt, een plek moeten kunnen behouden of vinden in de stad en in buurten die toegankelijk, gemengd en leefbaar zijn.

Ontwikkelingen in de woningvoorraad, stijgende woonlasten en veranderingen in buurten raken huurders direct. Beschikbaarheid van sociale huur en middenhuur, betaalbaarheid, nieuwbouw en leefbaarheid zijn nauw met elkaar verbonden thema's.

In dit werkplan benadert HBVA Amsterdam deze onderwerpen nadrukkelijk vanuit het belang van de (zittende) huurders van de Alliantie in Amsterdam, met als uitgangspunt dat hun belangen voorop moeten blijven staan. We doen dit in de wetenschap dat dit niet alleen draait om de Alliantie en de HBVA Amsterdam in de gemeentelijke context, maar dat er op landelijke niveau afspraken worden gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken (NPA). De Alliantie moet op centraal niveau sturen op het behalen van deze afspraken en doelen wat ook gevolgen voor heeft Amsterdam waar in 2024 de prestatieafspraken tot en met 2027 zijn getekend.

DE BESTAANDE VOORRAAD

“Gezond, comfortabel en betaalbaar wonen”

De bestaande woningvoorraad vormt de basis van de volkshuisvesting in Amsterdam en is voor huurders hun thuis. HBVA Amsterdam is van mening dat investeringen in nieuwbouw en andere volkshuisvestelijke opgaven niet ten koste mogen gaan van zittende huurders en het comfort en de kwaliteit van de woningen waarin zij wonen. Wat de HBVA Amsterdam betreft moeten de investeringen in de volkshuisvestelijke opgave in balans zijn met het bieden van kwalitatief goede woningen tegen een betaalbare huur.

De opgaven waarvoor corporaties staan zijn weliswaar groot, maar mogen niet leiden tot afnemende kwaliteit, hogere woonlasten of onzekerheid voor huidige huurders. Het beschermen en verbeteren van de bestaande voorraad is essentieel om betaalbaar en duurzaam wonen voor lage en middeninkomens in de stad te blijven waarborgen. Dat betekent niet dat de HBVA Amsterdam de opgave om de wooncrisis terug te dringen niet erkent, maar dat het niet ten koste gaat van de bestaande huurders waar de Alliantie ook een verplichting naar heeft.

Verduurzaming en klimaatadaptatie

De verduurzamingsopgave en energietransitie zijn onlosmakelijk verbonden met de toekomst van de sociale huursector. Voor huurders brengen deze ontwikkelingen kansen, maar ook zorgen met zich mee. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken dat de corporaties woningen met een E, F, of G-label voor 2028 verduurzamen tot minimaal een D-label. In de Prestatieafspraken van Amsterdam is deze afspraak verder bestendigd. Verduurzaming moet bijdragen aan lagere

woonlasten, meer en gezond wooncomfort en een betere energieprestatie van de woning. Daarnaast is het van belang dat huurders tijdig worden betrokken en dat de processen transparant verlopen. Met extra aandacht voor complexe situaties, zoals in gemengde VvE's en monumentale panden. Ook geldt dat de warmtetransitie voor huurders alleen haalbaar is wanneer deze betaalbaar en betrouwbaar wordt ingericht. Op dit moment is het draagvlak voor aardgasvrije alternatieven broos, hier moet aan gewerkt worden.

Inzet en beoogde resultaten:

- Inbreng leveren in het programmeringsgesprek met de Alliantie en de gemeente over verduurzaming.
- Monitoren van het uitfasen van EFG-labels.
- Aandacht voor verduurzaming in gemengde VvE-complexen.
- Blijvend aandacht vragen voor monumentale panden via regionaal overleg en de FAH.
- Bevorderen en waarborgen van bewonersparticipatie bij verduurzamingsprojecten.
- Overleg voeren op operationeel niveau Vastgoed.
- Toezien op tijdelijke energiebesparende maatregelen bij woningen die moeten wachten op verduurzaming.
- Kritisch volgen van de toepassing van warmtenetten: betaalbaarheid en betrouwbaarheid voor huurders.
- Aandacht voor de gevolgen van zonnepanelen voor de betaalbaarheid.
- Inzicht vragen in klimaat adaptieve maatregelen bij nieuwbouw en renovatie.

Kwaliteit van woningen

Goede woningkwaliteit is een randvoorwaarde voor prettig en gezond wonen. Huurders ervaren dagelijks de gevolgen van achterstallig onderhoud, tocht, vocht en schimmel. Deze problemen raken niet alleen het wooncomfort, maar ook de gezondheid van bewoners. Daarnaast is dit onderwerp met betaalbaarheid een van de grotere zorgen van onze achterban.

HBVA Amsterdam blijft daarom aandacht vragen voor structurele kwaliteitsverbetering van woningen en voor een voortvarende aanpak van bekende knelpunten. Daarbij is het belangrijk dat verschillen tussen gebieden inzichtelijk worden gemaakt en dat kwaliteit overal in de stad op een vergelijkbaar niveau wordt gebracht.

Inzet en beoogde resultaten:

- Blijvende aandacht voor kierdichting en wegwerken achterstallig onderhoud.
- Monitoring van de stand van zaken rond de schimmelaanpak.
- Bespreken van kwaliteitsscores op gebiedsniveau.
- Bestuurlijk bespreken van de voortgang investeringen in kwaliteit in relatie tot betaalbaarheid en huurverhogingen.

NIEUWBOUW

Nieuwbouw speelt een belangrijke rol in het vergroten van de beschikbaarheid en kwaliteit van betaalbare woningen voor woningzoekenden met een laag en middeninkomen. De nieuwbouw opgave zorgt voor een grote druk op de begroting van de Alliantie en zorgt voor dilemma's in termen van verkoop, prioriteren bestaande voorraad en betaalbaarheid. Tegelijkertijd biedt nieuwbouw kansen voor doorstroming, waardoor ook zittende huurders passender kunnen wonen.

Nieuwbouw raakt echter ook aan stedelijke vernieuwing en kan grote invloed hebben op bestaande buurten. HBVA Amsterdam vindt het daarom belangrijk dat nieuwbouw bijdraagt aan ongedeelde

wijken, voldoende ruimte biedt aan gezinnen en dat kwaliteit, voorzieningen en leefbaarheid vanaf het begin worden meegenomen.

Inzet en beoogde resultaten:

- Waarborgen van voldoende sociale huur in nieuwbouw.
- Waarborgen van de kwaliteit van nieuwbouwwoningen.
- Aandacht voor de bouw van grotere woningen.
- Flexwoningen nauwgezet volgen, met oog voor doelgroep, locatie en leefbaarheid.
- Overleg over inzet en omvang van middenhuurbouw.
- Waarborgen van voorzieningen, bereikbaarheid en leefbaarheid bij stadsuitbreidingen.

VOORRAADONTWIKKELING EN DE ONGEDEELDE STAD

De ontwikkeling van de woningvoorraad bepaalt in hoge mate wie er in Amsterdam kan blijven en komen wonen. Verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen zetten in verschillende buurten en wijken de betaalbaarheid, de sociale mix en ongedeelde stad onder druk en raken huurders direct in hun woonzekerheid.

HBVA Amsterdam is tegen het uitpenden van sociale huurwoningen, maar ziet tegelijkertijd dat corporaties door de maatschappelijke opgaven en de financiële consequenties die hieruit volgen soms moeilijke keuzes moeten maken. Juist daarom is transparant overleg essentieel, waarbij het behoud van sociale huur en het ideaal van de ongedeelde stad leidend blijven, met bijzondere aandacht voor de negen gebieden waar de sociale voorraad onder druk staat.

Inzet en beoogde resultaten:

- Actief overleg over woningverkoop, met extra kritische aandacht voor de negen gebieden.
- Actief overleg over liberalisatie, met dezelfde kritische benadering.
- Overleg over de belofte van de Alliantie om woningen toe te voegen in deze gebieden.

BETAALBAARHEID

Betaalbaarheid staat al jaren onder druk en is voor veel huurders een steeds grotere zorg. Naast de huurprijs spelen energiekosten en andere vaste lasten een steeds grotere rol in de totale woonlasten. HBVA Amsterdam blijft zich inzetten voor betaalbare huren en woonlasten, ook in een context waarin de invloed op het huurbeleid beperkter is geworden. Daarbij gaat bijzondere aandacht uit naar huurders met lage inkomens, huurders in slecht geïsoleerde woningen en de effecten van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Daarvoor draagt de HBVA Amsterdam haar standpunten uit bij SHBVA om invloed uit te oefenen op het centrale beleid van de Alliantie. En oefenen we op gemeentelijk niveau onze invloed uit via de samenwerking binnen de FAH.

Inzet en beoogde resultaten:

- Vroegtijdige deelname aan het traject van huuraanpassingen via de Alliantie-brede themagroep.
- Formuleren en bespreken van het advies op de jaarlijkse huuraanpassing.
- Monitoring van Samenwerkingsafspraken op het gebied van betaalbaarheid.
- Inzet op huurbevriezing en (op termijn) huurverlaging voor woningen met EFG-labels.
- Principiële afwijzing van inkomensafhankelijke huurverhoging en monitoring van de besteding van deze middelen.
- Gesprek voeren over mogelijkheden voor bredere lastenverlichting.

WONINGZOEKENDEN EN DOELGROEPEN

De schaarste op de Amsterdamse woningmarkt maakt het voor woningzoekenden steeds moeilijker om een passende woning te vinden. Lange wachttijden en beperkte kansen zorgen ervoor dat zelfs urgente woningzoekenden nauwelijks perspectief hebben.

HBVA Amsterdam vindt het belangrijk dat binnen deze schaarste eerlijk wordt omgegaan met de beschikbare woningen en dat doorstroming beter wordt benut.

Inzet en beoogde resultaten :

- Via de FAH inzetten op een eerlijke verdeling van woonkansen.
- Via de FAH inzetten op beter benutten van doorstroomregelingen.

HUISHOUDENS IN KWETSBARE SITUATIES EN WONEN & ZORG

Door de vergrijzing en het beleid om mensen langer zelfstandig te laten wonen zijn steeds meer huishoudens aangewezen op de reguliere woningmarkt. Dit vraagt om goede samenwerking tussen corporaties, gemeente en zorginstellingen.

HBVA Amsterdam vindt het belangrijk dat deze huishoudens passend worden gehuisvest, met oog voor leefbaarheid, draagkracht van buurten en het voorkomen van concentratie van kwetsbare huurders.

Inzet en beoogde resultaten:

- Overleg met de Alliantie over wonen en zorg: van Lang Leve Thuisflats tot intermediaire verhuur.
- Agenderen van concentratie van kwetsbare huurders, draagkracht van buurten en leefbaarheid.
- Voorkomen van overbelasting en concentratie van kwetsbare huurders in buurten.

LEEFBAARHEID

Leefbaarheid gaat verder dan beleidsdoelstellingen en cijfers. Voor huurders gaat het om prettig wonen, sociale samenhang en het gevoel van je thuis te voelen in je buurt. Ontwikkelingen zoals nieuwbouw, verkoop en stedelijke vernieuwing kunnen dit gevoel versterken, maar ook onder druk zetten.

HBVA Amsterdam blijft daarom, vanuit het huurdersperspectief en het ideaal van de ongedeelde stad, kritisch in gesprek met de Alliantie over leefbaarheid in buurten, complexen in relatie tot de probleemstelling, vooronderstellingen, uitgangspunten en doelen.

Inzet en beoogde resultaten:

- Agenderen van leefbaarheid in relatie tot verkoop, flexwoningen en wonen & zorg.