



Werkplan Federatie Amsterdamse Huurderskoepels 2021

Inleiding

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) is de bundeling van huurderskoepels van zes Amsterdamse woningcorporaties. De FAH voert overkoepelende activiteiten uit namens de zes huurderskoepels (de achterban) en vertegenwoordigt daarmee alle Amsterdamse corporatiehuurders. De koepels hebben ieder hun eigen werkplan met specifieke activiteiten voor de eigen achterban en het eigen werkterrein. De FAH doet zaken niet dubbel, maar is gericht op brede beleidsthema's op stedelijke en landelijke schaal op het terrein van de volkshuisvesting en wonen. De FAH wil hiermee het werk van de afzonderlijke huurderskoepels ondersteunen.

Waar corporaties zich bezighouden met stenen, vastgoed en economische bedrijfsvoering, gaat de FAH over mensen, communities en leefbaarheid. De FAH vertegenwoordigt het kloppende hart van de stad en draagt bovenal menselijkheid en dagelijkse realiteit uit. Cijfers en tabellen verliezen wij niet uit het oog, maar de bewoners en hun buurten zijn ons uitgangspunt en staan voor ons voorop. De samenwerking in de FAH maakt het ook mogelijk om samen op te trekken met de corporaties en gemeente Amsterdam om de gemaakte Samenwerkingsafspraken 2020-2023 feitelijk te realiseren.

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van de Amsterdamse sociale huurwoning staan onder hoge druk. De ambitie van de gemeente Amsterdam en van de Amsterdamse corporaties om meer te investeren, kost veel geld. Om aan dit geld te komen willen corporaties woningen verkopen, liberaliseren en een extra huurverhoging invoeren. Verkopen en liberaliseren kan alleen wanneer er voldoende wordt gebouwd en daar zit nu een kink in de kabel. De FAH bespreekt oplossingsrichtingen op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau. Dit geldt uiteraard ook voor extra maatregelen op het gebied van betaalbaarheid, mede als gevolg van het NIBUD onderzoek en conclusies van 2020.

De Amsterdamse woonomgeving is het thuis voor vele mensen en 'thuis' is het waard om in te investeren. De investering in wonen en de leefomgeving is het investeren in mensen en de ontwikkeling van gezinnen. De FAH richt zich op de mensen die afhankelijk zijn van een betaalbare huurwoning. Wij zullen hun belangen behartigen en hun stem laten horen.

Achterban

Elk bestuurslid van de FAH is verbonden met een van de zes grote Amsterdamse huurderskoepels. Zo staat de FAH het hele jaar door in contact met haar achterban en via de koepels met de bewoners van de corporatiewoningen in Amsterdam. De FAH zet zich in om de stem van de huurders te laten horen. Dit geldt uiteraard voor extra maatregelen op het gebied van betaalbaarheid, mede op basis en het NIBUD onderzoek en de gevolgen van de coronacrisis.

Coronacrisis

Los van de vele meldingen vanuit onze achterban over de haalbaarheid van het schuldenvrij blijven voor huurders, is er zorg over de kwaliteit van het participatieproces. Vanwege de beperkte bewegingsvrijheid van de vele vrijwilligers en het soms beperkte begrip hiervoor van corporaties, is het lang niet altijd mogelijk voor huurders om op verantwoorde wijze mee te doen. Digitale mogelijkheden worden niet altijd even goed ondersteund. En wellicht belangrijker: mensen die minder digitaal vaardig, systeemvaardig of sociaal vaardig zijn, dreigen achtergesteld te worden. Ook het participatieproces dient inclusiviteit te bevorderen.

De FAH zet zich de komende periode extra in om huurders hun stem te laten horen.

Betaalbaarheid

Het gebrek aan betaalbare huurwoningen raakt vele bewoners en woningzoekenden in Amsterdam diep. Ook de stijgende huurprijzen hebben veel impact op de Amsterdamse huurmarkt. Tegelijkertijd stijgen de uitgaven voor energie.

Betaalbaarheid in de woningmarkt staat niet los van het inkomen van bewoners. De FAH is van mening dat het indexeren van de huurprijzen gelijk moeten worden gesteld met de inkomensindex van gepensioneerden en uitkeringsgerechtigden. Daarbij zou er moeten worden gekeken naar het netto-inkomen in plaats van naar het bruto-inkomen. De woonlastentool van Nibud en het Nibud onderzoek zijn daarbij geschikte hulpmiddelen.

Aandachtspunten betaalbaarheid

- Koppeling duurzaamheid aan jaarlijkse huurstijging. Niet duurzaam = geen huurverhoging;
- Eerlijk verdeling gemeentelijke lasten;
- Woonlastenonderzoek Nibud;
- Gevolgen van de Wet Huur en Inkomensgrenzen.
- Woonlastenakkoord;
- Inkomensafhankelijke huurverhoging;
- Huursomstijging;
- Ontwikkeling en monitor convenanten;
- Monitor Samenwerkingsafspraken.

Duurzaamheid

De huurderskoepels en de FAH hebben eenduidige ideeën op het gebied van duurzaamheid. Belangrijk zijn de betaalbaarheid van de energietransitie en de positie van de huurders. Er zal in de overgang naar gasvrij meer tijd moeten worden genomen om bewoners niet alleen voor te lichten, maar ook mee te nemen in het denk- en ontwikkelproces.

Bijzondere aandacht dient er te zijn voor de als gevolg van de klimaatontwikkeling stijgende temperaturen. Hierdoor dienen woningen, zowel bestaand als nieuw te bouwen, klimaatbestendig gebouwd te worden. Denk hierbij aan de door de temperatuurstijging ontstane "hittewoningen".

Bovenal moet er worden geluisterd naar de huurders. De FAH kan helpen de huurdersstem op te halen, te bundelen en draagvlak te creëren voor de grote transitie waar we voor staan in Amsterdam. Open communicatie is daartoe een voorwaarde.

FAH staat vol achter het principe dat de sociale huurder niet extra hoeft te betalen voor de energietransitie. Om dit te garanderen zijn harde garanties nodig.

Aandachtspunten duurzaamheid

- Kosten aardgasvrij niet bij huurder;
- Duurzaamheid en leefbaarheid;
- Duurzaam en toekomstbestendig bouwen;
- Temperatuurbestendig bouwen en renoveren;
- Kostenontwikkeling energie;
- Positie huurders in processen van verduurzaming en aardgasvrij;

- Positie huurders in gemengde complexen;
- Ontwikkeling en monitor convenanten;
- Monitor Samenwerkingsafspraken.

Beschikbaarheid

Een huis vinden in Amsterdam is voor mensen met een laag of lager middeninkomen inkomen nagenoeg onmogelijk geworden. De FAH pleit ervoor om naast strenge monitoring van gemaakte afspraken hieromtrent, met de gemeente en de AFWC creatief en out-of-the-box na te denken over nieuwe maatregelen. Daarnaast spreekt de FAH de wens uit dat nieuwe regelgeving vanuit het Rijk verlichting gaat geven. Dit zal de FAH ook publiekelijk uitdragen. Naast het drastisch verlagen van de belastingdruk voor corporaties, zou het Rijk de Markttoets kunnen opheffen.

De FAH ziet in Passend Wonen geen oplossing om de beschikbaarheid te vergroten, zij ziet Passend Wonen als een aantasting van het huurrecht.

Bijzondere aandacht heeft de FAH voor het vastleggen van het recht van medehuurderschap van thuiswonende volwassen mantelzorgende kinderen.

Aandachtspunten beschikbaarheid

- Actie tegen verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting en andere belastingdruk;
- Acties tegen invoeren Passend Wonen;
- Stimulering van doorstromen;
- Behouden van woningen voor sociale sector;
- Blijvende nadruk op verhogen van bouwproductie van Amsterdamse woningcorporaties;
- Koppeling van prestatie nieuwbouw aan prestatie verkoop;
- Reguleren van het middensegment;
- Medehuurderschap van thuiswonende volwassen mantelzorgende kinderen;
- Ontwikkeling en monitor convenanten;
- Monitor Samenwerkingsafspraken.

Toegankelijkheid

Laagdrempelige toegang tot huisvesting is een belangrijk aandachtspunt. Er is een sterke behoefte aan een meer divers en breder woningaanbod. Om hiertoe te komen zouden initiatieven voor nieuwe woonvormen beter kunnen worden gefaciliteerd. De FAH ziet ook heil in versterking van de inzet op de ontwikkeling van toekomstbestendige en duurzame bouw. Er wordt gedacht aan meergeneratiecomplexen, wooncoöperaties (waaronder beheercoöperaties), zelfstandige geclusterde ouderenwoningen en het realiseren van een mengvorm van koop- en huurwoningen in woon-zorg concepten.

Binnen de complexe problematiek van de verdeling van de schaarse woonruimte wordt nadruk gelegd op toegankelijkheid voor woonzoekers, die minder digitaalvaardig, systeemvaardig, of sociaalvaardig zijn.

Aandachtspunten toegankelijkheid

- Ondersteuning van levensloopbestendige woonvormen;
- Generatiewoningen;
- Toekomstbestendige (zorg)appartementen;
- Nieuwe woonvormen zoals wooncoöperaties
- Monitor nieuwe Woonruimteverdeling;
- Ontwikkeling en monitor convenanten;
- Monitor Samenwerkingsafspraken.

Leefbaarheid

In lijn met het gemeentebestuur is de FAH vóór versterking van bewonersparticipatie in de eigen leefomgeving. Los hiervan vindt de FAH het zorgelijk dat in de aandachtswijken de leefbaarheid verder achteruit gaat. Door het beleid van passend toewijzen zijn de concentraties van armoede en sociale achterstanden de afgelopen jaren flink toegenomen. In de zwakste buurten concentreren zich meer en meer mensen met een laag inkomen én met allerlei sociale en psychische problemen. Als gevolg daarvan is de leefbaarheid in het geding. Hierover dient een integrale visie te komen.

De FAH vindt leefbaarheid een te belangrijk onderwerp en dient niet ingezet te worden als containerbegrip. De FAH werkt in 2021 visie en opvattingen uit.

Aandachtspunten leefbaarheid

- Ontwikkeling effecten van Passend Toewijzen;
- Verbinding formele en informele bewonersparticipatie;
- Segregatie en concentratie sociale achterstanden, mede als gevolg van Passend Wonen;
- Monitor Samenwerkingsafspraken.

De omgeving

De volkshuisvesting in Amsterdam staat onder een zware druk. Bouwen, bouwen, bouwen is de inzet om de woningnood tegen te gaan. Daarnaast zijn er enorme ambities en opgaven in de duurzaamheids transitie. Maar er zijn vele hobbels op de weg. Er is een tekort aan bouwlocaties, er zijn stijgende bouwkosten, er is een stikstofprobleem.

Ook vanuit het zorgdomein worden corporaties gezien als een vanzelfsprekende maatschappelijke partner. Van mensen met een lichte tot middelzware zorgindicatie wordt verwacht dat zij in de wijk gaan wonen, maar er zijn onvoldoende woningen en de zorgstructuur is hier niet op ingericht.

Daarnaast wordt voorzien dat corporaties binnen enkele jaren vele miljoenen euro's tekortkomen om hun maatschappelijke taken te vervullen. Een financieel tekort dat ontstaat doordat er vanuit het Rijk een grote belastingdruk op de sociaal verhuurders wordt gelegd.

Er is in de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 afgesproken dat de voorraad sociale en middeldure woningen zal groeien. Deze groei wordt behaald door de gemaakte en te monitoren afspraak meer te bouwen dan te verkopen en te liberaliseren. Nu de bouwopgave door allerlei obstakels niet gehaald lijkt te worden, betekent dit direct dat er minder verkocht en geliberaliseerd mag worden.

Veel Amsterdammers zijn door de Coronacrisis in een nieuwe werkelijkheid terechtgekomen. Ze hebben minder geld en/of minder financiële zekerheid. Dit betekent voor vele huurders dat ze geen woonlastenverzwaring aan kunnen, zeker niet als de huren en andere woonlasten al een voornaam deel van het huishoudinkomen beslaan.

De nieuwe woningen die corporaties bouwen zijn veelal klein. De grotere woningen die er wel gebouwd worden, liggen veelal in minder gewilde buurten. Deze manier van bouwen trekt een zware wissel op het principe van een ongedeelde stad.

Prioriteiten en planning

De FAH heeft het aankomende jaar een monitorfunctie voor de Samenwerkingsafspraken en treedt op bij afwijkingen. Wij zijn de partij die weet wat er speelt bij corporatiehuurders en kunnen deze signalen inbrengen bij het beleid van de gemeente en de AFWC. De FAH geeft hiermee invulling aan de Samenwerkingsovereenkomst met de AFWC.

Dit werkplan en de bijbehorende begroting sluit op hoofdlijnen aan op onze ambities voor meerdere jaren, zoals hierboven verwoord, en op de hoofdlijnen in de visie-notitie van de FAH.

a. Samenwerkingsafspraken

De monitor van de Samenwerkingsafspraken 2020 - 2023 vraagt een gedegen kennis en onderzoek van de Amsterdamse dossiers om de resultaten te kunnen duiden en waarderen. Tot dit onderzoek rekent de FAH niet alleen het signaleren van knelpunten, maar ook het kennis nemen van de uitgangspunten van de individuele huurderskoepels en het inventariseren van oplossingsrichtingen. Uitkomsten van onderzoek leiden tot een open en kritische houding en eventueel tot een roep om bijsturing namens de huurders van de aangesloten Amsterdamse huurderskoepels.

Benodigd: onderzoek, beleidsmatige en secretariële ondersteuning.

b. Kaderafspraken

De Amsterdamse Kaderafspraken, regelingen rond renovatie en slooptrajecten, zijn in een apart traject geëvalueerd en in een tripartiet overleg gewijzigd. Ook hier geldt monitoring.

In dit dossier maakt de FAH gebruik van de ervaringsexpertise vanuit de (achterbannen van) individuele huurderskoepels en ondersteuners van de koepels en bewoners.

Benodigd: beleidsmatige ondersteuning.

c. Volkshuisvestelijke ontwikkelingen bij corporaties en in gemeentelijk verband

De afzonderlijke koepelorganisaties zijn actief bezig met vraagstukken van wonen en huren op de werkerreinen van de eigen woningcorporatie. De FAH focust bij die vraagstukken op een overkoepelende inzet, op stedelijk en landelijk niveau. Dit in nauwe afstemming met de individuele koepels. De FAH analyseert, opinieert en speelt in op thema's en actuele onderwerpen. Dit is een continu proces van afstemmen met en terugkoppelen naar de koepelorganisaties.

Benodigd: inhoudelijke en organisatorische ondersteuning.

Belangrijke aandachtsvelden in de komende periode blijven:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Woonruimteverdeling;
- Leefbaarheid en ontwikkeling wijken;
- Kwaliteit en duurzaamheid.

Andere thema's zijn onder meer:

- Huisvesting kwetsbare groepen, starters, jongeren, ouderen;
- Verkoopbeleid;
- Gemengde complexen;
- Woonfraude;
- Tijdelijke contracten, wonen onder voorwaarden;
- Ongedeelde stad.

d. Identiteit, positionering, expertise en achterban

De FAH is een samenwerkingsverband dat zich goed moet en wil positioneren in het werkveld. Belangrijk is enerzijds het horen, vragen, luisteren naar de stem van de achterban (huurders, bewonerscommissies en koepels) en anderzijds het innemen van standpunten en invloed uitoefenen aan overlegtafels (met corporaties, welzijnsorganisaties, gemeente).

Daarnaast is een goede informatie-uitwisseling en afstemming met de afzonderlijke koepels en overige huurdersorganisaties van groot belang, net als het werken aan de

zichtbaarheid van de FAH.

Dit willen we bereiken door gericht beleid en benutten van kanalen, waaronder:

- Het verder professionaliseren en actualiseren van onze website;
- Gerichte beïnvloeding via de media;
- Themabijeenkomsten;
- Dialoog met stakeholders.

Benodigd: inzet van een communicatieprofessional met veel kennis op het gebied van lobbyen en gestructureerde informatieverschaffing.

e. Eigen organisatie

We zijn bezig ons professioneel apparaat verder uit te bouwen om nog beter aan te sluiten bij bovenstaande opgaven. Onderdelen daarvan zijn de kantoororganisatie, (faciliteren van) bestuursvergaderingen, kantooormaterialen, faciliteiten voor ondersteuning en kennisborging.

Budget

De FAH heeft in 2020 een officemanager in dienst genomen om zaken op het gebied van kantoor en organisatie beter te stroomlijnen. Ook hebben we in 2020 verschillende freelancers ingehuurd, hetzij via een derde partij dan wel als ZZP-er. Dit beleid zullen we doorzetten in 2021.

De begroting is gebaseerd op externe tarieven inclusief BTW. De FAH is eindgebruiker en kan geen BTW verrekenen. De verwachte totale kosten van bovenstaande ambities bedragen € 450.000 op jaarbasis.

De begroting is als volgt te specificeren:

- Officemanagement € 83.000;
- Kosten bestuurlijke activiteiten € 63.000;
- Huisvesting € 27.000;
- Ondersteuning beleid, O&I, communicatie en media € 199.000;
- Kantoorkosten € 78.000.