

FAH

VERSLAGLEGGING VAN DE ACHTERBANBIJEENKOMST

14 januari 2021



Samen terugblikken op wat de Federatie Amsterdamse huurderskoepels (FAH) het afgelopen jaar presteerde en ophalen wat er leeft onder de achterban (lees huurders) van de huurderskoepels. Want zij zijn de oren en ogen in de woonwijken. Hun inbreng vormt de input aan de overlegtafels voor de FAH in 2021.

Daarvoor organiseerde de FAH op 14 januari, vanwege de coronamaatregelen, een onlinebijeenkomst. Veel virtuele bezoekers waren aanwezig, zij spraken tweeënhalf uur lang intensief over belangrijke huurderszaken. Het resultaat? Een vruchtbare bijeenkomst met veel inbreng.

INHOUD

Terugblik en
successen 2020

Speerpunten 2021

Breakoutsessies





ZOOM bijeenkomst

Het is ongeveer 18.25 uur als de eerste deelnemers zich melden op Zoom. Bij de start om 19.25 uur zijn 26 bestuursleden van alle aangesloten huurderskoepels vertegenwoordigd.

Bestuurslid Cees Fenenga van de FAH verzorgt samen met Renu Jarbandhan van Sabo Advies Bewonersparticipatie in een huiskameropstelling de bijeenkomst.

Om het ijs te breken wordt de aanwezigen gevraagd om een voorwerp in de ruimte te noemen waar ze zitten. De antwoorden stromen binnen en variëren van een glas Fanta tot aan Piet Keizer en zelfs een schildpad. De sfeer zit er daarna goed in en na een korte voorstelronde van de aanwezige bestuursleden volgt een terugblik op de bepaalde successen.

"Welkom bij deze bijeenkomst. Normaal doen wij dit in een zaal, maar nu hebben we een zaal vol huiskamers. We kijken uit naar ieders inbreng en vragen."

Successen 2020

Het bestuur van de FAH heeft de volgende successen in 2020 behaald.

Toegankelijkheid

- Inspraakreactie nieuwe WRV
- Aanscherping verhuisregelingen

Duurzaamheid

- Internetconsultatie Wet collectieve Warmtevoorziening
- Overlegtafel Citydeal – Energietransitie – Klimaatadaptatie
- Financieel ijkpunt

Beschikbaarheid

- Vernieuwde kaderafspraken – renovatie en verbetering
- Uitvoeringsovereenkomst Verkopen SH
- Aanscherping verhuisregelingen
- Verhuurdersheffing brief aan minister
- Tijdelijke locaties
- Bouwoverleg – voortgang bouwafspraken

Betaalbaarheid

- Internetconsultatie WOZ
- Nibud onderzoek – woonlasten

Organisatie FAH

- Jaarverslag 2019 – subsidie gemeente Amsterdam – bijdrage AFWC – activiteiten en kosten
- Officemanager en beleidsadviseur
- Communicatieanalyse – plan – visie
- Ontwikkeling en training

Leefbaarheid

- Monitor samenwerkingsafspraken 2020-2023
- Tijdelijke locaties en draagkracht van de wijk
- Huisvesting kwetsbare groepen
- Woningkwaliteit – inrichten kwaliteitsoverleg

Speerpunten 2021

Verhuurdersheffing van tafel?

Wat heeft de FAH ondernomen om de verhuurdersheffing van tafel te krijgen? Het is de eerste vraag die aan de FAH gesteld wordt.

Het antwoord luidt: "We hebben samen met de gemeente Amsterdam en de koepel van de Amsterdamse woningbouwcorporaties een brief geschreven aan de politiek. We hebben ons beklag gedaan over deze hoge belastingdruk. In Amsterdam is er juist behoefte aan geld om de buurten mooier, beter en leefbaarder te maken. Het geld van de verhuurdersheffing kan veel beter lokaal geïnvesteerd worden."

Voordat we uiteen gaan in breakoutsessies geeft Cees kort een toelichting op de speerpunten zoals deze beschreven staan in het werkplan.

- Beïnvloeden GRV 2022 - van wijkplan naar coalitieakkoord
- Uitvoering en informatie wettelijke huurverlaging, met name voor inkomensdalers in 2020
- Aandacht voor toegankelijkheid en ingangsdatum huurverlaging
- Duurzaamheid niet voor rekening van huurders, scherpe scheiding bij gelijktijdig proces van groot onderhoud en verbeteren verduurzamingsactiviteiten



Breakoutrooms

De virtuele aanwezigen worden na een korte pauze doorgeleid naar een besloten onlineruimte, de breakoutroom. De vijf speerpunten (aandachtspunten) van de FAH worden per thema besproken. Het zijn:

- toegankelijkheid,
- duurzaamheid,
- beschikbaarheid,
- leefbaarheid en
- betaalbaarheid

Samen met een tafelleider diepen de deelnemers in pakweg twintig minuten de verschillende thema's uit.





Betaalbare woningen

Er bestaan veel initiatieven om woningen betaalbaar te maken en de armoede te bestrijden. Daarvoor zijn ook veel subsidiepotjes, maar bewoners weten ze niet te vinden, omdat ze niet voldoende taalvaardig of digitaal vaardig zijn. Een idee: "Laten we deze initiatiefnemers en gemeenschappen met elkaar in contact brengen en verbinden, zodat ze elkaar kunnen helpen."

Van hoog naar laag

Een ouder iemand die groot woont en een kleiner huis wil, zou daarvoor niet uit de eigen wijk moeten hoeven. Tip: Van 'hoog naar een laag' is een Amsterdamse voorrangsregeling voor 65-plussers die zo van een hooggelegen woning kunnen verhuizen naar een beter bereikbare woning in hetzelfde stadsdeel. Ouderen moeten tegenwoordig langer zelfstandig blijven wonen, maar wie zorgt voor de broodnodige buurtvoorzieningen? Kan de FAH daar iets in betekenen? Antwoord FAH: "Wij pleiten om betaalbaarheid aan langer zelfstandig wonen te koppelen. Wij zijn niet de partij die voor voorzieningen kan zorgen, dat ligt bij de overheid."

Betaalbaarheid

Bij het thema betaalbaarheid (twee keer gehouden) komen in vogelvlucht ter sprake: de huurverhoging, de hoge woonlasten, de middenhuren, de energietransitie en de huisvesting van ouderen.

Tot over de oren in de schulden

De onderwerpen huurverhoging en hoge woonlasten maken de tongen los. "Wij willen geen huurverhoging, zelfs geen inflatiecorrectie. Er zijn veel huurders die tot over hun oren in de schulden zitten, dat wordt alleen maar erger door de coronacrisis. Laten we met het Nibud een panel organiseren om de impact van armoede in relatie tot de woonlasten te onderzoeken."

Antwoord FAH: "Huurverhoging is iets tussen de huurderskoepels en hun corporatie. Wij kunnen daar niet in treden. We kunnen alleen in overkoepelend bestuurlijk overleg aangeven dat huurverhoging geen goed idee is. En dat doen we. We kunnen leven met de inflatiecorrectie en een extra toeslag; om te kunnen investeren."

Meer aandacht voor middenhuren

Een aanwezige wil graag versneld van het gas, want de gasprijs stijgt, die van elektriciteit blijft laag. Huurders profiteren hier niet van. De FAH vindt dat de prijs voor de verduurzaming niet bij de huurders terecht mag komen. Een ander pleit voor meer aandacht voor de middenhuren in de vrijesectorwoningen van de corporaties. De huurverhogingen zijn daar jaarlijks vrij fors. De FAH probeert afspraken te maken met de gemeente over onder welke voorwaarden de huren verhoogd mogen worden.



"FAH maakt alleen grote afspraken over het geheel van Amsterdam en kan in bestuurlijk overleg aangeven dat huurverhoging geen goed idee is, maar de haalbaarheid ligt bij de huurderskoepels zelf."



Beschikbaarheid

Amsterdam heeft een groot tekort aan woningen, de wachtlijsten voor een nieuw huis rijzen de pan uit. Het tekort wordt mede veroorzaakt door de taakstelling van de gemeente om kwetsbare groepen en statushouders te huisvesten. Voor de 'gewone' woningzoeker blijven er nauwelijks nog woningen over. Wat moet de gemeente wel en niet doen?

Iedereen is het over eens dat er in Amsterdam een groot tekort aan woningen is, ongeacht de hoogte van je inkomen. De prijzen van kopen en huren zijn niet in verhouding. Als je in de positie bent om te kopen, ben je financieel beter uit dan met huren. De gemeente wil het tekort aan huizen onder meer oplossen door het vergroten van de voorraad kleine woningen: zogenoemde 'tiny houses' voor kleine huishoudens.

Grote woningen niet in verkoop

Woningcorporaties doen grote betaalbare woningen in de verkoop, daardoor worden gezinnen gedwongen buiten Amsterdam te gaan wonen. Dat komt de diversiteit niet ten goede, vindt een deelnemer. "De gemeente moet daar krachtiger tegen optreden en de keuze in verschillende woningtypen ruimer maken. Dan blijft de diversiteit behouden."

Verhuisregelingen

Maak de regeling 'Van groot naar beter' (VGNB) meer bekend. Op deze manier kunnen Amsterdammers met voorrang van een grote woning naar een kleine verhuizen. Bij zo'n verhuizing mag je je oude huurprijs meenemen. Het bezwaar dat je veel meer aan huur moet gaan betalen, wordt zo ondervangen. Het is goed dat Amsterdam een stad wil zijn waar iedereen kan wonen, maar liefst niet heel Europa.

Duurzaamheid

Wat wordt eigenlijk verstaan onder het begrip duurzaamheid? In deze sessie vragen deelnemers zich af wie voor de kosten opdraait om van het gas af te gaan en of je verplicht bent zonnepanelen op je huurwoning te laten leggen? En kunnen huurders wel voldoende hun stem laten horen als het over de energietransitie in een City Deal gaat?

Wie gaat dat betalen?

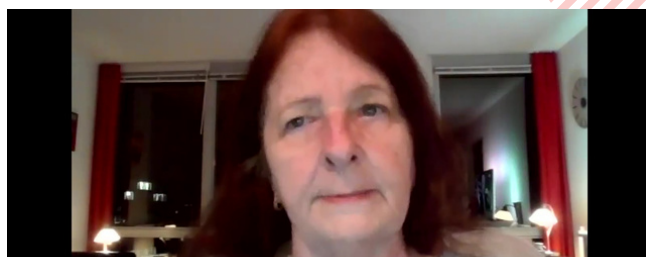
Allereerst is 'duurzaamheid' een breed begrip, het is handiger te kijken naar wat de impact voor huurders is. Als huurders worden gedwongen van het gas af te gaan, moeten zij daarvoor kosten maken: een inductieplaat, nieuwe potten en pannen. Geef daarvoor subsidie. "Maar ... betaal je die tegemoetkoming dan uiteindelijk, als huurder, ook niet zelf? Als de vergoeding van de corporatie komt?"

Let op leefbaarheid en monopolies

Een aantal deelnemers vindt het niet wenselijk dat windmolens dicht bij woonwijken gebouwd kunnen worden. Dat is slecht voor de leefbaarheid. Zorgen zijn er ook over de eventuele verplichting van zonnepanelen op woningen. Doe dat niet, dat verhoogt de huurlasten weer. Wees bovendien alert op het voorkomen van monopolies bij het raadplegen van een energiebedrijven. B&W van Amsterdam blijkt nu al een deal gesloten te hebben met Vattenfall, zo ontstaat gedwongen winkelniering.

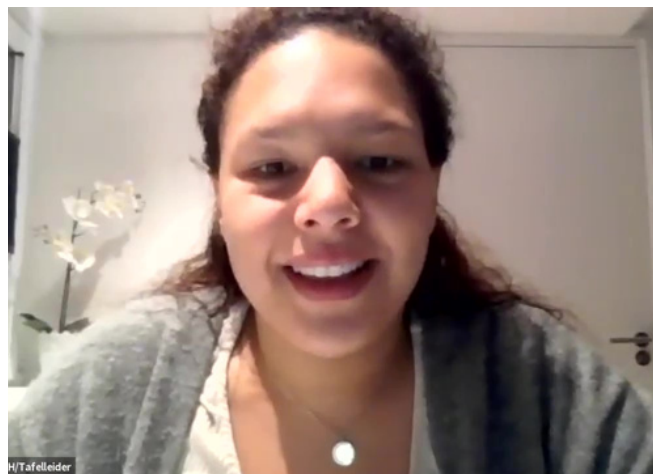
Huurders betrekken bij City Deal

In City Deals werken samen: steden, het Rijk, andere overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties, zoals bewoners- en huurdersorganisaties. De City Deals moeten de groei, innovatie en leefbaarheid in de steden versterken en verankeren. De klacht is dat er in het begin te weinig aandacht was om ook de huurders(organisaties) erbij te betrekken. Gelukkig is er nu door FAH een projectgroep bewonersparticipatie opgericht om een routekaart te ontwikkelen om huurders meer én vroeger erbij te betrekken. Let wel goed op dat de rekening van de energietransitie niet alleen bij huurders wordt neergelegd.



Toegankelijkheid

We schreven het al eerder: in Amsterdam is er een sterke behoefte aan een diverser en breder woningaanbod. Laagdrempelige toegang tot woonruimte is voor de FAH een belangrijk uitgangspunt. Je kunt daarbij denken aan het beter faciliteren van nieuwe woonvormen of een sterkere inzet op toekomstbestendige en duurzame nieuwbouw. Andere mogelijkheden zijn het ontwikkelen van: meergeneratiecomplexen, wooncoöperaties, zelfstandige (geclusterde) ouderenwoningen of het realiseren van een mengvorm van koop- en huurwoningen in woonzorgconcepten.



Eigenlijk zouden alle wijken voor iedereen toegankelijk moeten zijn, vindt iemand. Dat geldt zeker voor gewilde buurten in het centrum, want daar komen steeds meer mensen met veel geld wonen. Dit verschijnsel laat zien dat het huidige huurbeleid echt toe is aan verandering. De samenwerkingsafspraken om dat goed te blijven monitoren kan daarbij zoden aan de dijk zetten.



Vinger aan de pols

Het zou slim zijn als huurderskoepels bij woningcorporaties de vinger aan de pols houden op de volgende thema's: woonruimteverdeling, VvE-complexen, middenhuur en een ongedeelde stad. Zorg in een wijk ook voor levensloopbestendige woonvormen, dan hoeven mensen niet te verhuizen als ze kinderen krijgen of ouder worden.



Betere woning?

Jammer genoeg is het huidige beleid zo dat je met een laag inkomen, niet in aanmerking komt voor een betere woning. Misschien zouden gemeente en huurdersorganisaties daar samen een vuist tegen moeten maken. Ook zie je vaak dat bij een nieuwe huurder van een sociale huurwoning, de huur ineens omhooggaat. Als je dan eventueel wel in aanmerking zou komen, is de kans voor een tweede keer verkeken.

"Jammer genoeg is het huidige beleid zo dat je met een laag inkomen, niet in aanmerking komt voor een betere woning."



"De FAH vindt leefbaarheid een te belangrijk onderwerp en dat dient niet ingezet te worden als containerbegrip."



Leefbaarheid

De FAH vindt het zorgelijk dat in 'aandachts-wijken' de leefbaarheid steeds verder achteruit holt. Door het passend toewijzen concentreren zich juist in de zwakste buurten mensen met een laag inkomen én met allerlei sociale en psychische problemen. Hier zou een integrale visie over moeten komen, daarom zet de FAH nog dit jaar haar opvattingen op papier. Zien de deelnemers mogelijkheden in het voorkomen van probleemwijken?

Passend toewijzen zorgt er inderdaad niet voor dat er een variatie van huurders en kopers ontstaat die elkaar kunnen helpen, betoogt iemand. Een ander meent dat het variëren van mensen met verschillende achtergronden en leeftijden de leefbaarheid kan bevorderen, net zoals verschillende woonvormen. Een derde noemt het mengen van huurders en kopers, bijvoorbeeld in een verhouding van 40 procent koop en 60 procent huur.

Criminaliteit signaleren

Hoe voorkom je criminaliteit in probleemwijken? Geef overlast van bepaalde groepen door of probeer voortijdig kleine incidenten te signaleren voordat ze groter worden. Bewoners zouden dat wel moeten doen, vindt de een, maar een ander vraagt zich af of dat 'klikken' wel de rol van een bewoner is. Het is belangrijk hierin een goede balans te vinden, anders werkt het averechts op de leefbaarheid.

Meer bewonersparticipatie

De FAH denkt dat bewonersparticipatie een belangrijke rol bij de leefbaarheid in buurten zou kunnen spelen. Als bewoners samen een aanpak voor een betere buurt maken - zij weten het beste wat er speelt - kan dat zeker de leefbaarheid ten goede komen. Aan de huurderskoepels de taak om bewonersparticipatie te stimuleren en zich daar sterk voor te maken. Een ander standpunt is dat ook de kwaliteit van de woningen bijdraagt aan de leefbaarheid van een wijk.

Uitdagende vraag

Ook bewoners meer betrekken en laten participeren in het voorkomen en verminderen van criminaliteit zou misschien kunnen helpen. Maar hoe je die bewonersparticipatie dan moet aanpakken en organiseren is een moeilijke en uitdagende vraag.

DANK VOOR UW INZET

Ik denk dat we dit
veel vaker zouden
moeten doen!

Het contact met
de achterban is de
basis van ons
werk als FAH

‘Heel goed
geregeld en erg
leerzaam. Dank
jullie wel!

Interessant en
voor herhaling
vatbaar. Maak
iets langere
breakoutsessies



sabo
ADVIES BEWONERSPARTICIPATIE



FLEXXES
AUDIO VISUAL SERVICES