



**Stichting Federatie
Amsterdamse Huurderskoepels**

Voor huurders bij woningcorporaties

Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam
info@fah.nu | www.fah.nu

NL87 ABNA 0840 2659 56 | KvK 74078305

Jaarverslag Federatie Amsterdamse Huurderskoepels 2021

2021 was opnieuw een Corona-jaar met veel thuis werken en Teams-overleggen. Een bijzonder druk en roerig jaar voor de FAH met veel bestuurlijke overleggen, extra vergaderingen van de kopgroep in verband met de grote vraag naar huisvesting voor kwetsbare groepen, City Deal en Warmtemotor, een statutenwijziging die veel aandacht vroeg en interne discussies tussen aangesloten huurderskoepels.

De samenwerkingspartijen van de FAH zijn hetzelfde gebleven, namelijk gemeente en AFWC. De bestuurders van gemeente en AFWC zijn op enkelen na nu anders dan begin 2021.

In dit jaarverslag komen eerst de onderwerpen waarover de FAH in het afgelopen jaar overleg heeft gehad aan de orde. Daarna geven we ontwikkelingen in de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels in 2021 aan.

Semistadsvernieuwingsurgentie voor 18-23-jarigen

In het Platform Herhuisvesting is een discussie gevoerd over de semistadsvernieuwingsurgentie (semiSVurgentie) voor de jongeren van 18 tot 23 jaar bij renovatie. Op dit moment tellen deze jongeren niet mee in de gezinssamenstelling en krijgen zij ook geen semistadsvernieuwingsurgentie. Gevolg van deze situatie kan zijn dat er te veel gezinsleden (overbewoning) in de nieuwe, voor het gezin te kleine, gezinswoning moeten wonen. Aan de andere kant blijkt uit onderzoek dat het op jonge leeftijd zelfstandig gaan wonen eenzaamheid of illegale wederverhuur tot gevolg kan hebben.

De standpunten van gemeente, corporatiesmedewerkers en de FAH lagen ver uit elkaar. Om tot een compromis te komen heeft de FAH het voorstel gedaan om de leeftijd van meetellen bij het gezin te verhogen tot 21 jaar en vanaf 21 tot 23 jaar jongeren een semiSVurgentie te geven. Benadrukt is om in deze situaties uit te gaan van de wensen van deze gezinnen en met maatwerk tot een oplossing te komen. De verdere bespreking van dit

onderwerp zal in de werkgroep Kaderafspraken gevoerd worden. Deze werkgroep zal een advies formuleren voor de besturen van de AFWC, FAH en gemeente.

Evaluatie kaderafspraken

In het Handboek bij Vernieuwing en Verbetering, de Amsterdamse kaderafspraken, is afgesproken dat de nieuwe afspraken over kleine projecten, de metrolijn en de kortdurende duurzaamheidsprojecten na 1 jaar geëvalueerd zullen worden. De evaluatie wordt door de werkgroep Kaderafspraken gedaan.

Conclusie van de evaluatie is dat de afspraken niet gewijzigd worden maar dat uitleg over de reden van uitsluiting van kortdurende verduurzamingsmaatregelen ontbreekt. Goede communicatie naar de huurders is van groot belang en de corporaties blijven monitoren welke problemen zij tegenkomen bij de uitvoering van de projecten.

Voordracht lid geschillencommissie Amsterdamse kaderafspraken

Jeffrey Spijker wordt op voordracht van de FAH tot lid van de geschillencommissie Kaderafspraken benoemd.

Ouderenhuisvesting

Het Programma Ouderenhuisvesting is onderdeel van de Samenwerkingsafspraken 2020 – 2023. De FAH wil een netwerkrelatie op bouwen met de deelnemers van het Lerend Netwerk Ouderenhuisvesting. Het Lerend Netwerk toetst de plannen van de programmamanager. Er is door de FAH een werkgroep opgericht, die als uitgangspunt heeft te luisteren naar de betrokken ouderen en zo nodig onderwerpen op te agenderen voor overleg met de wethouder(s) en corporaties.

Belangrijke thema's voor de FAH bij dit onderwerp zijn:

- De norm voor de grootte van de woningen.
- Effecten van de voordeurdelerskorting.
- Regionale afspraken over verhuisregelingen.
- Communiceren met mensen die het Nederlands minder goed beheersen.
- Het verleiden tot en prettig begeleiden van ouderen bij verhuizen.
- Levensloopbestendige woningen bouwen.
- Luisteren is ons uitgangspunt.

Monitor Samenwerkingsafspraken 2020 - 2023

De afspraak van groei van het aantal sociale huurwoningen met 750 per jaar wordt in 2021 niet gehaald. Er is zelfs een daling in het aantal sociale huurwoningen door sloop, verkoop en liberalisatie. Pas na 2023 wordt duidelijk hoe groot de groei van het aantal woningen zal zijn.

Over het achterblijven van de groei van het aantal sociale huurwoningen spraken onze achterbannen, huurderskoepels en individuele huurders, grote zorgen uit. Met gemeente en AFWC hebben we een discussie gevoerd over het alleen meetellen van zelfstandige woningen. Wij merken dat gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe directeurs op een

andere manier geïnterpreteerd worden dan de intenties waarmee zij gemaakt werden. De FAH heeft gepleit voor het opschorten van verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen, het transformeren van leegstaande (kantoor)panden, woningen boven winkels et cetera.

Bij de FAH komt de vraag op of wij mogelijkheden hebben om de gemaakte productieafspraken af te dwingen.

Energietransitie

Het overleg over energietransitie voor de sociale huursector gaat met name over aansluiting op het warmtenet en de infrastructuur daarvoor. Huurders ervaren enorme druk om akkoord te gaan met het voorstel van Vattenfall. De FAH vindt het noodzakelijk dat woningen goed geïsoleerd worden, voordat ze op warmtenet aangesloten worden. Bij een besluit voor daadwerkelijke aansluiting van een complex speelt instemming van 70% van de betrokken huurders een belangrijke rol.

De FAH heeft via de huurderskoepels actieve bewoners in de 6 buurten die te maken krijgen met aansluiting op het warmtenet gezocht en hun namen doorgegeven.

Samen met Sven Ringelberg, adviseur energietransitie, heeft het bestuur het FAH-standpunt over de transitie naar het warmtenet geformuleerd. Dit leidde tot een document met de uitgangspunten voor warmtemotor. (Link: [Geen deal zonder inbreng van de huurders!](#))

De gemeente, corporaties en Vattenfall hebben eind 2021 een mantelovereenkomst voor aansluiting op het warmtenet van de eerste groep woningen afgesloten. Het bestuur van de FAH heeft daaraan voorafgaand mee kunnen denken en praten. Kern van de inbreng van de FAH is uniformiteit van tarieven voor huurders en duidelijkheid wat er na 10 jaar (de periode van afkoop van het vastrecht) met het vastrechtstarief gebeurt. Verder is gewezen op het grote belang van goede communicatie met de betrokken bewoners en de rol van de FAH bij de prijsvorming na 10 jaar. De woonlasten van de huurders moeten dalen en goede isolatie moet gelden als basiskwaliteit voor de woningen.

Het resultaat is dat we invloed hebben gehad op de mantelovereenkomst. Over 5 jaar vindt er een gesprek plaats over de ontwikkelingen in de kosten van het vastrecht. We hebben duidelijk onze rol en verwachtingen gepresenteerd. Behalve over het project hebben we ook toezeggingen losgekregen over isolatie en woningkwaliteit.

Nibud-onderzoek armoede

De FAH was van plan om een denktank te organiseren om gevolgen van COVID/Armoedebestrijding voor huurders te bespreken. Een onderzoek van het NIBUD zou daarvoor de basis vormen. De FAH vond dat de nadruk moest liggen op de effecten van COVID en de consequenties daarvan op het armoedebeleid.

Uit overleg met het Nibud bleek dat onderzoek op basis van data nog niet mogelijk is. De gegevens zijn nog niet beschikbaar. Besloten wordt om het Nibud kwalitatief onderzoek te laten doen. De resultaten worden in de loop van 2022 bekend.

Evaluatie Jongerencontracten

Eind 2020 is een werkgroep Evaluatie Jongerencontracten opgericht. In de loop van 2021 is een onderzoek door RIGO gedaan in opdracht van gemeente, AFWC, Arcade en FAH. De rapportage wordt eind 2021 verwacht.

Kopgroep

Er is veel meer vraag naar huisvesting van kwetsbare groepen dan de afgesproken 1800 woningen per jaar. In een kopgroep van gemeente, corporaties en de FAH wordt gesproken over de problemen en een advies voor het bestuurlijk overleg opgesteld. Een van de uitgangspunten is dat vastgehouden wordt aan 50% toekenning van de vrijkomende woningen aan reguliere verhuringen. Er wordt voorgesteld om de 150 rolstoelwoningen, specifieke woningen voor een specifieke doelgroep, voortaan te laten vallen onder de reguliere verhuringen.

Kwetsbare groepen worden vaak in al kwetsbare wijken geplaatst. De FAH vindt dat deze groep over alle wijken in Amsterdam verdeeld moeten worden.

Slechts een klein percentage mensen uit de kwetsbare groepen zorgt voor overlast. De zorg voor deze groepen moet op elk moment van de dag, als het nodig is, ook geboden worden.

De herhuisvesting van statushouders met een aflopend vijfjarig huurcontract levert problemen op. De FAH vindt dat verlenging van het contract geen optie is. Deze mensen hebben recht op een volwaardige woning. Meer begeleiding van deze woningzoekenden is noodzakelijk.

In de nieuwe samenwerkingsafspraken moet voor mensen met weinig geld beter worden opgekomen en duidelijk beleid afgesproken worden.

Woningdelen is wat de FAH betreft onder voorwaarden een mogelijke oplossing. Er moet een goede match tussen de bewoners van de woning zijn en zij moeten financieel geen nadelen ondervinden van het woningdelen.

Expertmeeting urgentiecriteria

Er zijn twee expertmeetings geweest over de urgentiecriteria die gelden in Amsterdam. De wachttijden voor de mensen met een urgentieverklaring lopen op en dat vindt de gemeente niet gewenst.

In de bijeenkomsten brachten alle belangenorganisaties en de FAH naar voren dat de criteria niet aangescherpt moesten worden of moesten vervallen. Langere wachttijden voor urgent woningzoekenden zijn acceptabeler dan mensen van de wachtlijst schrappen. Maatwerk moet behouden blijven voor schrijnende gevallen.

Het besluit van het college om de urgentiecriteria aan te scherpen is door de gemeenteraad afgewezen.

Het is een ingewikkeld probleem dat door de hoge woningnood in Amsterdam niet eenvoudig op te lossen is.

Aanpak rolstoelwoningen

De FAH heeft meerdere overleggen gehad met beleidsmedewerkers van gemeente (en AFWC) over de aanpak van het grote tekort aan rolstoelwoningen, onderdeel van de Samenwerkingsafspraken 2020 - 2023. In het overleg is gesproken over deelname van de FAH aan de werkgroep rolstoelwoningen. Deelname aan deze werkgroep door de FAH blijkt minder geschikt, omdat het werk van de werkgroep erg praktisch is. Om te zorgen dat de FAH goed geïnformeerd blijft over alle ontwikkelingen, wordt afgesproken, dat de FAH 3x per jaar bijgepraat zal worden door de beleidsmedewerkers.

De FAH heeft besloten om deel te nemen aan de werkgroep Wonen van Cliëntenbelang.

Gebruiksovereenkomsten

Geconstateerd is dat corporaties oneigenlijk gebruik maken van gebruiksovereenkomsten. Door huizen te 'verhuren' met een gebruiksovereenkomst verkleint de corporatie de groep huurders die ze nodig heeft voor 70% instemming met de renovatie. !WOON heeft een discussienotitie aangeleverd.

Corporaties willen graag leegkomende te slopen en/of te renoveren woningen vrijhouden en houden zich niet aan de wettelijke termijnen van tijdelijke verhuur en gebruiksovereenkomsten. Door de gebruiksovereenkomst krijgt een nieuwe huurder niet alle rechten van reguliere huurders. Op deze manier wordt de participatie van huurders bij verbeteringsopgaven en de 70% instemming bij de draagvlakmeting aangetast. Het bevordert daarnaast leefbaarheidsproblemen in de betreffende complexen.

Dit onderwerp is door !WOON geagendeerd in het Platform Herhuisvesting. Daar is vastgesteld dat het in de Werkgroep Kaderafspraken verder besproken moet worden.

WWS-systeem beter uitlegbaar maken voor huurders

Medewerkers van het Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) hebben met de FAH gesproken over het moeilijk te begrijpen WoningWaarderingsSysteem (WWS). Dit gebeurde na een aangenomen motie in de Tweede Kamer. BZK moet in overleg met huurdersorganisaties het WWS begrijpelijker maken.

Het is tot nu gebleven bij een eenmalig, kort gesprek. Medewerkers hebben het plan om een eenvoudige "tool" te ontwerpen, die op basis van een paar punten grotendeels de uitkomst van de waardering bepalen. Als punten werden de WOZ-waarde en het energielabel van de woning genoemd.

De FAH is ook door de medewerkers van BZK gevraagd om input te geven op de nieuw ontwikkelde website van de Huurcommissie. Onze suggestie om hiervoor huurders te vragen via de huurdersorganisaties in Amsterdam werd niet overgenomen.

Andere activiteiten

De FAH werd door Pakhuis de Zwijger benaderd om deel te nemen aan debatten over wonen.

De Rekenkamer Metropool Amsterdam heeft de FAH geïnterviewd voor een onderzoek naar de effecten van de Intentieverklaring Middenhuur.

Beïnvloeding verkiezingsprogramma's gemeenteraad: Met Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) en de Federatie Huurders Commerciële Sector (federatie HCS) is een samenwerking gestart om te lobbyen bij de politieke partijen die meedoen aan de gemeenteraadsverkiezingen in 2022. Het begon met een enquête onder de achterban van de drie organisaties op basis waarvan aandachtspunten geformuleerd zijn die terug zouden moeten komen in de partijprogramma's voor de gemeenteraadsverkiezingen.

Het is HNA, federatie HCS en de FAH niet gelukt om tot overeenstemming te komen over de standpunten. HNA heeft zich om die reden uit de samenwerking teruggetrokken.

Vertegenwoordigers van de FAH en federatie HCS hebben een opiniestuk gepubliceerd en gesprekken gehad met vertegenwoordigers van diverse politieke partijen.

Schriftelijke reacties

Schriftelijk heeft de FAH gereageerd op:

Huisvestingsverordening 2022

Invloed op mantelovereenkomst Warmtemotor

Omgevingsvisie Amsterdam

Oproep opname in partijprogramma's van belangrijke woonthema's

Het bestuur bestond op 1 januari 2021 uit:

Peter Weppner, ad-interim voorzitter

Nelleke Lindhout, secretaris

Cees Fenenga, penningmeester

Eliane Schoonman

Levina Schüller – de Lange

Chris Vonk

Henk van Veen

Leo Schrader

Vera van Lieshout

De samenstelling van het bestuur op 31 december 2021:

Peter Weppner, voorzitter (vanaf 18 maart 2021)

Nelleke Lindhout, secretaris

Cees Fenenga, penningmeester

Eliane Schoonman

Levina Schüller – de Lange

Chris Vonk

Henk van Veen

Patricia Reijnhout

Audrey Deekman

Organisatie FAH

Het bestuur van de FAH wordt ondersteund door een office manager, een algemeen beleidsadviseur en een adviseur op het gebied van energietransitie. Een onafhankelijk voorzitter leidt onze overleggen.

Bestuurders krijgen het vertrouwen dat zij zonder last en ruggenspraak van het gehele bestuur aan voorbereidende overleggen mogen meedoen.

Er is een rooster van aftreden opgesteld, aangenomen en in werking gesteld.

De statuten en aansluitovereenkomst zijn gewijzigd. Het huishoudelijk reglement is op- en vastgesteld.

Training met Rebelwise

De FAH heeft onder begeleiding van Rebelwise een training Consent-besluitvorming gedaan. De trainingen met Rebelwise zullen themagewijs worden voortgezet.

Vergaderproces

Er zijn duidelijke afspraken gemaakt over het proces van opstellen van de agenda voor vergaderingen. Later in het jaar is dit proces opnieuw aangepast door besluitvorming over de agenda bij het dagelijks bestuur te leggen.

Arcade

Op kerstavond 2020 ontving de FAH het besluit van Arcade om uit de FAH te treden. Het bestuur heeft naar het bestuur van Arcade gereageerd door hen te vragen dit besluit te heroverwegen. Ook na meerdere keren vragen is het Arcade-bestuur niet bereid geweest tot een gesprek.

Het bestuur heeft besloten dat Arcade per 1 januari 2021 uit de FAH kon treden. Hierbij hebben we Arcade niet strikt gehouden aan de afspraken, zoals neergelegd in de statuten, met als doel om ongemakkelijke situaties in de diverse overleggen te voorkomen.

Nadat de FAH akkoord was gegaan met het uittreden per 1 januari 2021, wilde het bestuur van Arcade wel in gesprek met de FAH. In dat overleg is besproken, dat zij alle door hen gevraagde informatie kunnen blijven ontvangen als zij zich weer aansluiten bij de FAH. De FAH heeft aangegeven geen extra vergaderingen te organiseren voor Arcade. Informatie die de FAH van echt belang vindt, zal met Arcade worden gedeeld.

Het delen van informatie en overleggen met Arcade is in de loop van het jaar gebeurd over de onderwerpen verkoop rolstoelwoningen, de City Deal/ warmtemotor en de evaluatie van het jongerencontract.

Het feit dat Arcade geen deel meer uitmaakt van de FAH is in 2021 regelmatig besproken met AFWC en gemeente

BewonersRaad Rochdale (BWR)

Na het aantreden van een nieuw bestuur bij Bewonersraad Rochdale ontstond er een ingewikkelde situatie in het bestuur van de FAH. De afgetreden BWR-bestuurders, die als BWR-vertegenwoordigers in het FAH-bestuur zaten, waren niet bereid, ook niet na herhaalde verzoeken van het FAH-bestuur, om hun positie op te geven. In de oprichtingsstatuten van de FAH was geen regeling voor een dergelijke situatie opgenomen. Na advies van Kennedy van der Laan is besloten om de voorgedragen nieuwe vertegenwoordigers van de BWR de mogelijkheid te geven om aan te sluiten bij alle bestuursvergaderingen om zo hun inbreng in de besluitvorming mee te kunnen nemen. Jammer genoeg was het onmogelijk om hen ook stemrecht in besluitvorming te geven.

BWR besloot daarom de voordracht van nieuwe bestuurders terug te trekken en uit de FAH te stappen.

Op 1 oktober 2021 verlieten, op basis van het rooster van aftreden, de zittende vertegenwoordigers van de BWR het bestuur van de FAH, zoals eerder afgesproken was in een bestuursvergadering. Zij vroegen nog om deel te kunnen nemen aan de overlegtafels ouderenhuisvesting. Het bestuur heeft hiervan afgezien.

Na een goed gesprek tussen bestuursleden van de BWR en de FAH heeft de BWR besloten om bij de FAH aangesloten te blijven. Half november hebben de voorgedragen, nieuwe vertegenwoordigers van de BWR plaats genomen in het bestuur van de FAH.

Werkvisie

In een training van Rebelwise werd geoefend met besluitvorming over de werkvisie. In de eerstvolgende vergadering van het bestuur werd de werkvisie vastgesteld.

Rooster van aftreden

Het rooster van aftreden is op- en vastgesteld. Bij een vervanging van bestuursleden binnen hun zittingstermijn blijft de datum van het einde van de bestuursperiode onveranderd.

Statutenwijziging

Samen met advocatenkantoor Kennedy van der Laan (KvdL) is intensief gewerkt aan een wijziging van de statuten van de FAH. Het huishoudelijk reglement en de

aansluitovereenkomst zijn aangepast op de gewijzigde statuten. De nieuwe statuten zijn op 28 oktober 2021 getekend en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Het huishoudelijk reglement en de aansluitovereenkomst zijn vanaf 25 november 2021 gewijzigd. Kvdl heeft geadviseerd om alle koepels de nieuwe aansluitovereenkomst te laten tekenen.

Financiën

De AFWC heeft de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) in oprichting gefinancierd. De financiering liep van 1 juli 2019 tot 1 juli 2020 en is verlengd tot 31 december 2020. In 2020 is de helft van het toegezegde bedrag gestort. Begin 2021 heeft de FAH, in overleg met de AFWC, besloten af te zien van het nog niet gestorte deel. De begroting voor 2021 is naar beneden bijgesteld.

Achterbanbijeekomst

Op de achterbanbijeekomst van 2021 zijn drie thema's besproken met de bestuursleden van de aangesloten huurderskoepels.

De thema's waren:

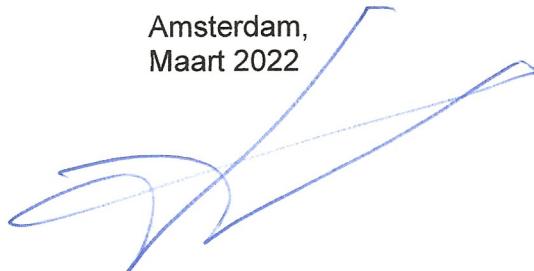
Vergroting van het aanbod van woningen,

Duurzaamheid en

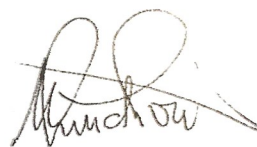
Preventie armoede en maatschappelijke uitval.

De inbreng van de koepelbestuurders en de conclusies de gesprekken neemt de FAH mee in haar werkvisie en de gesprekken met gemeente en AFWC.

Amsterdam,
Maart 2022



C.J. Fenenga - Penningmeester



N. Lindhout - Secretaris



P. Weppner - Voorzitter