



## Jaarverslag 2023

De belangrijkste samenwerkingspartners van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) zijn de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de woningcorporaties naast de aangesloten huurderskoepels en andere groepen van huurders. Het bod van de FAH voor de prestatieafspraken heeft niet voor niets de naam *Stel de huurder centraal in de AAV*.

In 2023 hebben we verder veel gesproken met politici en ambtenaren van de gemeente, directeuren en beleidsmedewerkers van woningcorporaties, AFWC en actieve bewoners in de stad.

Hieronder een overzicht van deze overleggen.

### **Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV)**

In februari 2023 lanceerde het College van Burgemeester en Wethouders de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). Daarin spreken zij ambitie uit om voor veel meer betaalbare en passende woningen te gaan zorgen. Het college stelt hiervoor in ieder geval de komende jaren € 10 miljoen beschikbaar.

Op 9 februari heeft het bestuur van de FAH een eerste conceptreactie op de AAV besproken. In de maand februari is hard gewerkt aan de reactie van de FAH, die op 2 maart werd vastgesteld. De reactie kreeg de naam *Stel de huurder centraal in de AAV*.

Met de besturen van de aangesloten huurderskoepels bespraken we deze reactie op 9 maart in een achterbanbijeenkomst. De reactie van de FAH werd met enthousiasme ontvangen.

*Stel de huurder centraal in de AAV* werd daar vastgesteld als de inzet van de huurders voor de prestatieafspraken 2024 – 2027.

In de bijeenkomst met de huurderskoepels *Stel de huurders centraal in de AAV* heeft de FAH samen met de besturen van de huurderskoepels de speerpunten voor de overleggen voor de prestatieafspraken vastgesteld:

## **Meer woningen**

1. Geen verkoop en/of liberalisatie.
2. Iedere huurder een eigen huurcontract.
3. Betere monitoring van de prestatieafspraken.
4. Prioriteit op het verbeteren van de kwaliteit van het bestaand bezit. Dit gaat boven nieuwbouw.

## **Betaalbaar wonen**

1. Behoud van de ongedeelde stad.
2. Inkomensafhankelijke huurverhoging is onderdeel van de huursom.
3. Huurkorting bij slechtgeïsoleerde woningen.

## **Wie heeft een woning het hardst nodig**

1. Introductie van de garantiecategorie voor regulier woningzoekenden.
2. Toewijzing via WoningNet zonder urgentie > 50%.
3. Geen tijdelijke huurcontracten.

## **Passend wonen**

1. Verbeteren van en flexibeler omgaan met doorstroomregelingen.
2. Geen voorwaardelijke huurcontracten.
3. Afbakening en definitie van de Amsterdamse “zorgwoning”.

## **Duurzame woningen van goede kwaliteit**

1. Opheffen achterstallig onderhoud.
2. Isolatiemaatregelen voor alle woningen met bouwjaar voor 1995.
3. Aanpak en verduurzaming van alle woningen vanaf label C.
4. Schimmelwoningen aanpakken.

## **Leefbaarheid**

1. Meer participatie van huurders en huurderskoepels.
2. Recht op terugkeer in eigen complex na renovatie/sloop.

Naast de FAH hebben ruim vijfhonderd Amsterdammers, belangengroepen en andere organisaties hebben hun mening gegeven over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Op 20 juli is de AAV door de gemeenteraad aangenomen. Er zijn een aantal moties van de gemeenteraad aangenomen, waaronder de motie om de verkoop van sociale huurwoningen alleen mogelijk te maken onder de Nee, tenzij-bepaling.

Het college wilde de voorwaarde van individuele huurcontracten bij kamerverhuur intrekken, om zo een drempel voor kamerverhuur weg te nemen en meer woonplekken te creëren.

Door de brede oproep om deze voorwaarde te behouden, blijft deze ongewijzigd.

De gemeente heeft naar aanleiding van de inspraak aangegeven dat er met de corporaties gesprekken komen om de hindernissen voor woningruil weg te nemen.

## **Prestatieafspraken 2024 – 2027**

Gemeente, AFWC en de FAH zijn vanaf maart 2023 aan de slag gegaan met *Stel de huurder centraal in de AAV* van de FAH en het conceptsamenwerkingsvoorstel van de corporaties. In 2023 is er bijna één Bestuurlijk Overleg (BO) per maand gehouden. Bij een BO zijn de wethouders en van de corporaties de bestuurders van de FAH aanwezig.

Daarnaast was er maandelijks een directieoverleg (DO) waar het BO ambtelijk werd voorbereid. Verder was er nog een kleine groep ambtenaren en beleidsmedewerkers die vrijwel wekelijks bijeen kwam.

De bestuursleden van de FAH zijn vrijwilligers met veel ervaring en deskundigheid.

Desondanks is er sprake van een ongelijk speelveld met de professionals van de corporaties en gemeente. De FAH wordt ondersteund door een beleidsadviseur van !WOON.

Deze drie partijen hebben in het begin procesafspraken gemaakt en thema's gekozen, die zij wilden verkennen. Die thema's waren:

1. Welke doelen en waarden voor de stad.
2. Waar komen we er snel uit.
3. Waar zitten belangrijkste verschillen?

Daarnaast werkten we aan gezamenlijke uitgangspunten. Op 6 april heeft het Bestuurlijk Overleg deze gezamenlijke uitgangspunten, de planning en de werkwijze van beeldvorming, oordeelsvorming en besluitvorming (BOB) vastgesteld. De besluitvormingsfase zou volgens planning na de zomervakantie beginnen. Iedere huurderskoepel vaardigde een bestuurslid voor het BO af.

## **Kennissessies**

Vooruitlopend op de onderhandelingen zijn er in februari en maart drie kennissessies geweest:

- Woningvoorraad met cijfers, data en de wijze van monitoring.
- Nieuwbouw met informatie over gebiedsontwikkeling, erfpacht en grondprijzen en aandacht voor locaties voor permanente versus tijdelijke bouw.
- Woonruimteverdeling.

## **Bijeenkomst AFWC**

Op 13 april heeft een delegatie van de FAH een informeel gesprek gehad met de AFWC over hun komende bod. Het was een prettige bijeenkomst waar bleek dat er grote inhoudelijke verschillen van mening waren op gebied van verkoop en liberalisering. De FAH heeft meermaals benadrukt dat investeren in duurzaamheid niet alleen beter energielabel moet betekenen, maar daadwerkelijk lagere energiekosten voor huurders.

## ***Samen werken aan de stad, het samenwerkingsvoorstel van de AFWC (het bod)***

Op 1 mei hebben de corporaties met de publicatie van *Samen werken aan de stad*, het definitieve bod van de AFWC, bekend gemaakt. Hierin staat dat de Amsterdamse woningcorporaties in de periode 2024 – 2027 zo'n 15.000 slecht geïsoleerde huizen (met EFG-labels) willen aanpakken. Dat is de helft van de corporatiewoningen met EFG-labels in de stad. Tegen de wens van velen in willen de corporaties doorgaan met de verkoop van sociale huurwoningen. In het bod willen de corporatie voor de jaren 2024 – 2027 3.455 woningen verkopen, 3.079 slopen en 1.193 liberaliseren.

De FAH is tegen verkoop zolang er woningnood is en wethouder Zita Pels wil verkoop alleen bij uitzondering en pas na toestemming nog toestaan. Volgens de corporaties zijn de inkomsten uit verkoop noodzakelijk om de ambitieuze plannen rond verduurzaming en

nieuwbouw te kunnen financieren. In het bod heeft de AFWC al voorgesorteerd op een dringende wens van de wethouder om bij verkoop en verduurzaming afspraken per corporatie te maken. Op dat punt zijn in het bod voorstellen opgenomen.

### **Werksessies**

Op 11 mei hebben werksessies plaatsgevonden ter voorbereiding op de themasessies van juni.

De sessies gingen over:

- Kwaliteit en duurzaamheid,
- Woningzoekenden en doelgroepen,
- Kwetsbare groepen,
- Ontwikkeling woningvoorraad, nieuwbouw/verkoop,
- Betaalbaarheid,
- Leefbaarheid en ontwikkelbuurten.

De themasessie waren naast elkaar in de ochtend. Ter ondersteuning van de themasessies had de FAH per onderwerp medewerkers van !WOON ingeschakeld. 's Middags heeft de kerngroep de inrichting van de themasessies besproken en de vragen voor het BO van 25 mei geformuleerd. Met deze bijeenkomst werd een belangrijke basis gelegd voor de themabijeenkomsten in juni: over duurzaamheid op 1 juni, 16 juni over Voorraadontwikkeling en 8 juni over Woonruimteverdeling, Passend huisvesten, Wonen en Zorg.

Tijdens de sessies in juni werd duidelijk waar de meningen van FAH, AFWC en de gemeente dicht bij elkaar zaten en waar de verschillen nog groot waren. Op basis daarvan zijn alle onderwerpen zijn verdeeld in groene (iedereen eens), oranje (mogelijk akkoord) en rode punten (meningen ver uit elkaar).

25 mei vond er een Bestuurlijk Overleg (BO) plaats en zijn een aantal zaken aangescherpt voor de komende themasessies. De FAH heeft gevraagd om voldoende ruimte voor discussie en verdieping.

### **Uitkomsten themasessies 1, 8 en 6 juni**

- De themasessie over Woonruimteverdeling was inspirerend. De werkwijze met verschillende tafels was prima.
- Tijdens Duurzaamheid is opvolging gegeven aan punten die de ambtelijke werkgroep heeft voorgesteld.  
Het werd als positief ervaren om in een kleinere groep met bestuurders van de corporaties van gedachten te wisselen. Dat was bij het maken van de vorige prestatieafspraken niet het geval. Vanuit de FAH is de nadruk gelegd op participatie van huurders en -organisaties. Voorop staat dat huurders bij de aanpak van EFG-labels recht hebben op inspraak.
- Tijdens de themasessie Voorraadontwikkeling van 6 juni bleek dat een verkoopstop wat de corporaties betreft niet aan de orde was. Vanaf dat moment is intern nagedacht over 'Nee, tenzij...'- optie en hoe deze uitgewerkt zouden moeten worden. De FAH heeft nogmaals aangegeven voorstander te zijn van saldo-afspraken, zodat nieuwbouw niet zonder meer als groei bestempeld kan worden, zonder de sloop eraf te trekken. De afspraken moeten realistisch zijn met ruimte voor ambitie, de bandbreedte van de groei. Daarbij zou er volgens de FAH pas sloop mogen zijn als de nieuwbouw er al staat.

Op het BO van 21 juni wordt de 90% versie van de monitor 2022 besproken. De FAH miste het financiële ijkpunt en een interpretatie van de cijfers. De verwachting was dat er een financiële onderbouwing van het bod zijn, die ontbrak.

Daarnaast over het proces nieuwe prestatieafspraken. Het is duidelijk dat op basis van deze punten de ambtelijke uitwerking voor het najaar zal plaatsvinden.

Er is bij wet een scheiding gemaakt tussen DAEB- (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB-woningen. Die scheiding is door corporaties op 3 manieren opgelost: binnen de corporatie, in een BV of een combinatie van beide. Daardoor is er ongelijkheid ontstaan tussen corporaties, maar ook onduidelijkheid over het meerekenen van de sociale huurwoningen in niet-DAEB in de financiële toets. De FAH is van mening dat het niet-DAEB-bezit meegenomen zou moeten worden in de afspraken bij de prestatieafspraken. Hierover heeft de FAH een brief gestuurd aan de corporaties

Op 13 juli zijn in het BO de opbrengsten van de drie themasessie van juni uitgebreid besproken. Ten aanzien van de verkoop geven de corporaties inzicht aan de gemeente en de FAH. De onderdelen participatie, programmering, NPA-opgave, VvE's en communicatie zullen de komende weken ambtelijk worden uitgewerkt en gepresenteerd in het BO van 18 september. Op verzoek van de FAH wordt een afspraak opgenomen over het uitfaseren van de EFG-labels.

Er werd door Ortec Finance een presentatie gegeven over de uitkomsten van de financiële onderbouwing van het bod van de corporaties en de financiële positie en mogelijkheden van de corporaties. De vraag was of er sprake is van een duurzaam prestatiemodel bij uitvoering van het beleid van de corporatie. Tenslotte voerde Ortec Finance een impactanalyse uit om inzicht te geven in de effecten van ander beleid. Daarbij ging het om drie nieuwe elementen die mede door de FAH zijn voorgesteld, te weten een verkoopstop voor de komende vier jaar, een stop op de huurverhoging en een slechtweersscenario. De discussie spitste zich met name toe op de vraag hoeveel financiële ruimte de corporaties hebben.

Op 20 en 21 juli behandelde de gemeenteraad de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en werd de AAV unaniem vastgesteld. Over het verkopen van woningen werden een aantal moties aangenomen, die verkoop alleen willen toestaan onder bepaalde voorwaarden. De 'nee, tenzij'-optie werd genoemd. Deze is (gedeeltelijk) onderdeel geworden van de uiteindelijke prestatieafspraken.

Tijdens het zomerreces werd door ambtenaren en beleidsmedewerkers doorgewerkt aan de conceptteksten.

### **Bestuurlijke overleggen van 18 en 28 september**

De huursomstijging, de huurprijsontwikkeling in de komende vier jaar en de Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) worden besproken bij het onderwerp betaalbaarheid voor de huurders. Bij dit onderwerp zijn er grote verschillen van mening tussen de partijen. De corporaties willen de NPA-afspraken volgen en de FAH wil zelf afspraken maken over huursom en IAH. De FAH wil dat de IAH niet wordt toegepast. De corporaties willen deze extra ruimte juist wel, omdat daarmee een deel van de verduurzaming wordt gefinancierd. De FAH stelt voor dat de huursom maar beperkt mag groeien en niet zoals in de NPA mee kan groeien met de cao-ontwikkeling. Het is opvallend dat de corporaties bij de huursom kiezen om de NPA te volgen, terwijl ze dat bij verduurzaming niet doen.

Op het overleg van 18 september komen partijen niet nader tot elkaar. De betaalbaarheid van de huurders staat volgens de FAH onder druk. Algemeen is een trend zichtbaar dat armoede een steeds groter probleem wordt.

Partijen spreken af om een met elkaar een beroep te doen op het Rijk. Alle afspraken zijn niet financieel rond te krijgen en daarom is er extra geld nodig van het Rijk. In het BO van 28 september gaat de discussie over betaalbaarheid door. Daarnaast zal er worden onderzocht of er een gezamenlijke brief aan de minister kan komen, waarin wordt aangegeven dat de afspraken in de NPA niet haalbaar zijn en dat we er lokaal niet uit kunnen komen door

gebrek aan middelen. De eerste conceptversie van de prestatieafspraken komt aan de orde. Er is vooral kritiek van de kant van de corporaties. Zij willen een kortere versie en minder afspraken. Over het onderwerp jongerencontract zijn partijen dichterbij elkaar gekomen. Voor de verdere uitwerking zal gekeken worden naar de doelgroepen.

De AFWC heeft een notitie geschreven over verkoop in relatie tot de ongedeelde stad. De corporaties hebben na eerdere kritiek op basis van de gezamenlijke waarden een nieuw voorstel gemaakt. De verkoop van rolstoelwoningen en grote woningen (>100 m<sup>2</sup>) zijn eruit gehaald en er is meer transparantie en de mogelijkheid om tussentijds bij te sturen. Men wil gaan werken met een viertal 'tenzij'-criteria. Dat zijn dilemma's bij het verkopen, zoals de hoge kosten van instandhouding, volkshuisvestelijke taken van de corporatie en de bijzonder hoge waarde van de panden. Er zijn discussies over deze criteria.

De FAH heeft een reactie gegeven op deze notitie van de corporaties. Het voorstel van de corporaties dat zij in de 8 gebieden 25% minder gaan verkopen, gaat de FAH niet ver genoeg. De FAH wil niet dat minder verkopen in de 8 gebieden gecompenseerd kan worden buiten de ring. De FAH wijst naar de moties die in juli door de gemeenteraad zijn aangenomen en wilde verkoop verder beperken. De FAH wil een verkoopstop waar in de gebieden waar het percentage sociale huurwoningen in de afgelopen periode beneden de 30% is gedaald. Daarnaast wil de FAH in een gebied de verkoop stoppen als er in de afgelopen jaren meer dan 5% is verkocht. Het liefst wil de FAH geen verkoop meer toestaan van begane grond woningen, geen verkoop meer van grote woningen en rolstoelwoningen. Een ander discussiepunt bij de verkopen was het verminderen van het aantal vve's. Corporaties zijn het erover eens dat de strategie van uitpanden en het creëren van duizenden vve's niet goed was. Het heeft geleid tot hoge beheerskosten. De FAH wil onder een aantal voorwaarden verkoop in kleine vve's waar de meeste huizen al verkocht zijn de verkoop toestaan. Tegelijk zouden er geen nieuwe vve's opgericht of geactiveerd mogen worden. Afgesproken wordt verder met elkaar in gesprek te gaan. Corporaties gaan inzicht geven in het proces van hun interne afwegingen.

Voor het BO van 11 oktober stonden alle hoofdstukken van de prestatieafspraken, op de verkoop na, ter besluitvorming geagendeerd. De hoofdstukken Leefbaarheid en Kwetsbare groepen en Wonen en Zorg worden vastgesteld.

Over het hoofdstuk Woningzoekenden en doelgroepen is discussie over labelen van woningen. Het gaat daarbij vooral over het percentage van de sociale voorraad dat verhuurd wordt met een jongerencontract. De corporaties willen dat percentage verhogen van 5 naar maximaal 7 procent. Overeenstemming werd bereikt over een maximum van 6%.

Voor Nieuwbouw stellen de corporaties voor niet een hoge ambitie van 3.000 nieuwbouwwoningen op te nemen, maar een realistische bandbreedte van 1.900 – 2.500 woningen. Hierover is discussie. De rest van hoofdstuk 2 wordt wel vastgesteld.

Bij Verduurzaming en Woningkwaliteit geeft de wethouder aan het niet acceptabel te vinden dat de afspraken die in het kader van de NPA zijn gemaakt in Amsterdam niet gehaald worden. Tijdens de vergadering blijkt dat er in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) een passage opgenomen is, dat lokaal mag worden afgeweken. De vraag is of de opgenomen datum van 2030 wel een harde deadline is. De FAH wil dat voor de woningen waarvan EFG-labels niet weggewerkt zijn er eerder dan 2028 een huurbevrozing komt. Er is ook gesproken over de gezamenlijke brief aan de minister over de noodzakelijke financiering. De gemeente stelt een conceptbrief op en legt deze aan AFWC en de FAH voor.

Tijdens het BO van 19 oktober wordt gesproken over de Voorraadontwikkeling. Afgesproken is dat de gemeente en corporaties ervoor zorgen ervoor dat er in de periode 2024 – 2027 jaarlijks 1.900 – 2.500 sociale huurwoningen in aanbouw worden genomen. Voor het afwegingskader verkoop en de voorraadontwikkeling is overeenstemming bereikt over de 8

gebieden waar niet verkocht mag worden. Gemeente en huurders willen de Pijp/Rivierenbuurt en Watergraafsmeer toevoegen om deze extra te beschermen. Er is daar de afgelopen jaren veel verkocht. Uit de meest recente, voorlopige WIA-cijfers blijkt dat de Pijp op basis van de cijfers ook onder de 30% sociale huurwoningen komt. De gemeente en de FAH willen dat zeker de Pijp/Rivierenbuurt onder het afwegingskader gaat vallen. Het onderwerp Betaalbaarheid wordt in het BO van 19 oktober besproken. De FAH vraagt bij Woonruimteverdeling dat minimaal 50 procent wordt gewezen aan regulier woningzoekenden, zonder voorrang. Er zijn twee onderwerpen waarover de corporaties, gemeente en FAH flink van mening over verschillen: de Verkoop en Betaalbaarheid. In het kader van betaalbaarheid wil de FAH-afspraken maken over het niet toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging en de stijging van de huursom.

Een paar dagen voor het bestuurlijk overleg van 13 november ontvangen FAH en gemeente een twee notities van de AFWC over de huursom en de verkoop. Als reactie daarop herhaalt de FAH haar standpunt dat de drie corporaties (Ymere, Lieven de Key en De Alliantie) die de meeste woningen verkopen de verkopen moeten verminderen. De FAH houdt vast aan het onder de beschermde gebieden brengen van Pijp/Rivierenbuurt en Watergraafsmeer. Deze twee moeten toegevoegd worden. De vraag is wat de 'tenzij' inhoudt bij de 'nee, tenzij'-optie wat betreft de vve's. Omdat wij nog geen cijfers van de corporaties hebben ontvangen, blijft het gesprek erg abstract blijft.

Ten aanzien van de inkomensafhankelijke huurverhoging zal in de prestatieafspraken moeten worden afgesproken waar deze gelden aan worden besteed.

In november worden nieuwe versies van de hoofdstukken over Betaalbaarheid en Voorraadontwikkeling gepresenteerd. Op 27 november is er een gesprek met wethouder en corporatiedirecteuren over de verkoop. Over Voorraadontwikkeling heeft de gemeente een duidelijker standpunt. Zowel de wethouder als de FAH willen strakkere afspraken maken, die per corporatie verschillen.

Tijdens het bestuurlijk overleg van 13 december kwam uiteindelijk op een aantal belangrijke punten een toenadering van de corporaties naar de huurders. Er worden aanvullende afspraken gemaakt over woonlastendemping.

Omdat het niet uitsluitend aan de huurders is om uitleg aan de stad te geven te geven, wordt afgesproken dat de gemeente een extra bijeenkomst organiseert om nadere uitleg te geven, ook aan de actiegroepen in de stad, die tot nu toe door de FAH bij het proces betrokken zijn. Bij de bijeenkomst zullen ook de FAH en de corporaties aanwezig.

Aan het eind van het overleg stemmen alle leden van het BO voor het hele pakket van het onderhandelakkoord van de prestatieafspraken 2024-2027.

De planning is dat gemeente, corporaties en de FAH naar de eigen achterban gaan en het akkoord daar voorleggen. B&W zal op 16 januari 2024 besluiten.

Op 30 januari is de door de gemeente georganiseerde bijeenkomst voor huurders en actiegroepen in Pakhuis de Zwijger. Daar zijn een vertegenwoordiging van de corporaties en de FAH aanwezig om uitleg te geven en vragen te beantwoorden.

Vervolgens wordt het akkoord op 7 februari behandeld in de raadscommissievergadering en op 28 februari in de gemeenteraad.

### **Wat is er voor de huurders bereikt?**

De FAH heeft meer aandacht gevraagd voor communicatie met en participatie van de huurders. Dat is een aantal malen expliciet in de teksten opgenomen. De rol van de FAH en de huurderskoepels is verstrekt, omdat we aan vrijwel alle overleggen deelnemen. Er is veel meer aandacht voor transparantie, gezamenlijke monitoring en bespreken van de ontwikkelingen in de stad en wat we er samen aan gaan doen. Je zou kunnen zeggen dat de

FAH op de bovenstaande punten een cultuurverandering voor elkaar heeft gekregen. We staan voor een periode van vier jaar waar wij ook als huurders(koepels) de vinger aan de pols kunnen houden.

Enkele concrete afspraken:

- Er komt veel meer aandacht voor de bestaande voorraad. Daar vragen de FAH en de huurderskoepels al jaren om en het was een van de centrale punten in *Stel de huurders centraal in de AAV*. Bij het wegwerken van het achterstallig onderhoud ligt de nadruk op isolatie. De corporaties geven inzage in welke woningen in de komende vier jaar worden aangepakt.
- Elke corporatie heeft afzonderlijk met de betreffende huurderskoepel en de gemeente een jaarlijks programmeringsgesprek, waarbij de corporatie toelichting geeft op de programmering en planning.
- In 2024 wordt tussen partijen een kader en een proces uitgewerkt voor huurders in een vve.
- Woningen die pas over 2 jaar of later verbeterd worden krijgen energiebesparende maatregelen of energieadvies. Bij dit overleg worden de huurderskoepels betrokken.
- Schimmelwoningen wordt vanaf 2024 aangepakt en de FAH en de huurderkoepels zijn ook hier bij de evaluatie betrokken.
- Het aantal gebieden waar 'geen verkoop, tenzij' geldt, wordt uitgebreid naar 9 met de Pijp/Rivierenbuurt. Voor deze gebieden met < 30% sociale huurwoningen wordt geen verkoop toegestaan tenzij de uitzonderingsredenen van toepassing zijn en de toepassing van het afwegingskader door de corporaties voldoende uitgelegd kan worden.
- De rol van de individuele huurderskoepels is versterkt: jaarlijks bespreken de corporaties met hen de afwegingen die afgelopen jaar zijn gemaakt bij de verkopen en hoe ze het volgend jaar willen aanpakken. Daarmee krijgen de koepels hierin ook invloed.
- In de drie gebieden waar het percentage sociale huur tussen de 31 en 40 bedraagt, blijft de absolute voorraad in de vier jaar minimaal gelijk. Daarnaast is er in 16 recente nieuwbouw- en transformatie-gebieden een verkoop verbod.
- Door de bescherming van ultra schaarse woningen worden grote woningen (> 100m<sup>2</sup>) en rolstoelwoningen niet verkocht.
- Er komen gesprekken tussen de huurderskoepels en de corporaties om maatwerkregelingen te maken om de woonlasten te beperken. Aan deze lastenverlichting zal per corporatie nader invulling worden gegeven, bijvoorbeeld via de servicekosten, met een huurbevrozing voor groepen huurders, het aftoppen van huurverhoging of maatwerk wanneer mensen alsnog in de knel komen.
- Minimaal 50% van de jaarlijkse verhuringen van sociale woningen gaat naar regulier woningzoekenden zonder voorrang.
- Het jongerencontact is verbeterd en verstrekt. De inzet van de corporaties was: geen afspraken. Dus alle afspraken die nu zijn gemaakt zijn dankzij de huurders en gemeente. Zo wordt waar het jongerencontract niet passend is, dit ook niet toegepast.
- Het systeem van voorrangregels wordt in 2025 geëvalueerd en herijkt.
- De samenwerking op doorstroming wordt geïntensiveerd om ervoor te zorgen dat meer Amsterdammers passend bij hun huishouden en levensfase kunnen wonen.
- De huurderskoepels worden betrokken Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) en de uitwerking van de woonzorganalyse.



## **Achterbanbijeenkomsten**

Op 9 maart 2023 was er een drukbezochte achterbanbijeenkomst van de FAH over *Stel de huurder centraal in de AAV*. Het was een dynamische bijeenkomst waar nog laatste aanpassingen zijn meegenomen voor de tekst voor het bod van de FAH voor de prestatieafspraken. De definitieve versie is op 14 maart toegestuurd aan de huurderskoepels, gemeente, raadsleden en corporaties. Er zijn in totaal bijna 1.000 exemplaren verdeeld via de huurderskoepels aan bewonerscommissies en actiegroepen in de stad en andere relaties van de FAH.

Op 5 oktober organiseerde de FAH een tweede achterbanbijeenkomst. Omdat op genoemde datum er nog geen onderhandelingsresultaat was, hebben we ervoor gekozen de bestaande dilemma's voor te leggen, bijvoorbeeld op het punt van Duurzaamheid, Verkoop en Betaalbaarheid.

## **Energiearmoede**

Regelmatig nodigt de FAH-deskundigen uit om in het bestuur over een onderwerp van gedachten te wisselen. In januari 2023 geeft Laura den Ouden, beleidsadviseur energiearmoede van de gemeente op de afdeling Wonen, een presentatie over de verschillende acties die de gemeente heeft genomen op het gebied van energiearmoede. Een van de initiatieven is de energiebespaarservice. Deze zijn bij 24.000 huishoudens geweest om te helpen met besparing. Verder is er de FIX-brigade, een stichting die met geld van de EU en een garantie van de gemeente, langs huishoudens gaat om te helpen met praktische zaken die met energie te maken hebben. TNO zal het effect van de besparingen meten. Verder heeft Laura gesproken over waterzijdig inregeling, wat inhoudt dat radiatoren zo ingesteld moeten worden dat zij allemaal even warm worden. Theoretisch mooi plan, maar installateurs zijn huivering, want zelf knutselen kan problemen aan de ketel opleveren en corporaties zijn ook niet gewillig.

## **Wonen en Zorg**

Op 23 november 2022 presenteerde het kabinet het programma Wonen en Zorg voor ouderen. Dit programma is het zesde programma dat uitkomt onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. De ministers De Jonge en Helder willen de regie nemen om passende woonruimte voor ouderen door woningbouw te versnellen, ouderen beter te informeren en ontzorgen bij verhuizing om zo de doorstroming te verbeteren en een leefomgeving te creëren die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.

Over dit programma is gediscussieerd in het FAH-bestuur. In het programma ontbreekt de rol van de huurders.

Bij bespreking van doorstroming voelen veel huurders nu vaak een druk hun woning te moeten verlaten.

Een nieuwe ontwikkeling is het label zorgwoning. Daar maakt de FAH zich zorgen over. Immers als de woning dat label krijgt, worden deze woningen verhuurd aan een zorgpartner en niet meer via WoningNet toegewezen. Gevolg is dat deze onttrokken worden aan sociale woningvoorraad. De FAH pleit ervoor dat voorgenomen besluiten over zorgwoningen met de huurderskoepels besproken worden en dat daarover advies gevraagd wordt.

De FAH signaleert dat mogelijk nadelige gevolgen voor de inwonende, langstlevende partner/mantelzorger, die alleen in de zorgwoning overblijft voorkomen moeten worden.

## **Onderzoek naar digitaal minder vaardige huurders**

De FAH heeft op 23 maart opdracht gegeven aan !WOON om een onderzoek te doen naar de groep huurders die digitaal minder of niet vaardig zijn en hoe daar door corporaties mee wordt omgegaan.

## OVERLEGGEN EN WERKGROEPEN

### **Kwartaaloverleg AFWC**

De FAH overlegt 1 maal per kwartaal met het AFWC over onderwerpen die op dat moment actueel zijn en de samenwerking tussen AFWC en de FAH. Op het overleg van 15 juni is gesproken over de wijze en manier van communiceren. Natuurlijk zijn de subsidie van de AFWC aan de FAH en de daarmee samenhangende betalingen besproken.

### **Werkgroep Jongerencontracten**

De gemeente heeft begin 2023 het convenant studentenhuisvesting eenzijdig opgezegd. Gemeente wil 50-50-verdeling van campus- en jongerencontracten (jongeren die werken) en dan ook nog 'gestippeld', door elkaar. Door verschillen in levensstijl is dit voor werkende jongeren ongewenst.

In een overleg hebben de FAH en Arcade, huurderskoepel van Lieven de Key, duidelijk aangegeven dat we tegen tijdelijke contracten zijn. Daar maken we 1 uitzondering op en dat zijn campuscontracten. Als een student niet meer studeert, is dat een natuurlijke ontwikkeling om op zoek te gaan naar een andere woning. Dat geldt voor jongerencontracten niet. Belangrijk was de mogelijkheid het contract om te kunnen zetten naar een vast contract als het contract niet lang genoeg van tevoren wordt opgezegd. De uitkomst van het evaluatieonderzoek van Rigo was dat de tijdelijkheid van een huurcontract van 5 jaar voor jongeren een belemmering is en hen veel stress oplevert.

### **Platform Herhuisvesting**

De FAH heeft deelgenomen aan de vergaderingen van het Platform Herhuisvesting. Vanaf 1 januari 2024 wordt de Huisvestingsverordening aangepast wordt zodat 18-23-jarigen bij herhuisvesting meegerekend kunnen worden met het huishouden. Er is onduidelijkheid over de regels van het nieuwe puntensysteem van WoningNet en wat dat betekent voor sv-urgenten.

### **Warm Amsterdam**

In de FAH-bestuursvergadering van 19 januari 2023 gaf Frank van der Veek van de AFWC een update over de aansluiting van buurten op het warmtenet. Deze buurten worden uitgekozen op basis van de locatie en geplande werkzaamheden, zowel buiten (waternet etc.) als in de woning (renovatie). In de eerste tranche zijn 4 buurten aan de beurt. Nu wordt er nog een tweede tranche van 13 buurten die aan de voorwaarden voldoen gepland. De buurten liggen voornamelijk in Zuidoost, Nieuw-West en Noord en één in Buitenveldert. Warm Amsterdam gaat in de buurten van de tweede tranche bewonerscommissies (BC's) benaderen. Als er geen BC's zijn wordt in samenwerking met de huurderskoepels actie ondernomen om BC's op te richten en huurders er meteen bij te betrekken. De FAH is van mening dat als er geen BC actief is, uitsluitend in samenwerking met de huurderskoepels actie ondernomen kan worden om een BC op te richten.

Uit peilingen bij informatiebijeenkomsten is gebleken dat bewoners over het algemeen positief zijn, waarbij voor hen de belangrijkste punten zijn dat het veiliger en goedkoper is. Negatief zijn de bewoners over de kosten, die nog onduidelijk zijn en de overlast van werkzaamheden in en om de woning.

In de loop van het jaar bleek steeds meer dan dat Warm Amsterdam onder druk kwam te staan, omdat Vattenfall dreigde de tarieven te verhogen en stadswarmte daarmee voor huurders veel duurder wordt.

In de bestuursvergadering van de FAH van 23 maart is gesproken over de absurd hoge energie/servicekosten in situaties met stadswarmte en blokverwarming. Er zijn veel klachten van huurders bij Rochdale. Soortgelijke problemen spelen ook bij Ymere. De koepels gaan in eigen kring inventariseren waar en hoeveel klachten er zijn.

### **Huisvesting kwetsbare groepen en urgentieregels**

Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen. Bewoners met een urgentieverklaring moeten nu gemiddeld twee jaar wachten totdat ze een woning vinden. De gemeente scherpte de regels aan zonder overleg met zorgpartijen en FAH. Het voorstel voor aanscherping van de urgentieregels maakte niet dat er voldoende woningen waren, maar dat het tekort anders verdeeld werd. Tijdelijke woningen op tijdelijk locaties lijken de oplossing voor huisvesting van kwetsbare groepen op korte termijn. De FAH heeft kanttekeningen bij tijdelijke woningen als oplossing voor statushouders, mensen in kwetsbare situaties of daklozen. Zo is voor statushouders is zekerheid hebben van het grootste belang. Het steeds weer moeten verhuizen verhoogt de stress. Daarnaast blijft het van belang dat niet alleen mensen met voorrang en urgenties een woning krijgen. Ook moeten er woningen beschikbaar komen voor de 'gewone' huurders die jaren op de wachtlijst staan zonder voorrang of urgentie. Aan hen worden nog nauwelijks woningen toegewezen.

### **Tijdelijke contracten en tijdelijke woningen**

De FAH heeft in de werkgroep Tijdelijke contracten overlegt met gemeente en AFWC. De partijen liggen ver uit elkaar. De gemeente neemt een tussenpositie in en de AFWC wil absoluut niet van tijdelijke contracten af. FAH is geen voorstander van tijdelijke huurcontracten. Zij bieden de huurders nauwelijks perspectief en brengen hen veel onzekerheid en stress. Om vergelijkbare redenen is de FAH geen voorstander van tijdelijke woningen. De grote woningnood en de snellere bouw maken het bouwen van tijdelijke woningen acceptabel. Een noodzakelijke voorwaarde is dat huurders van flexwoningen een regulier contract krijgen. Het zal een contract voor bepaalde tijd moeten worden, namelijk tot de tijdelijke woning wordt opgeheven. Corporaties worden verplicht om de huurders die de flexwoningen moeten verlaten een alternatieve woonplek aan te bieden. Dit moet minimaal een nieuwe flexwoning zijn, totdat de huurder een reguliere woning kan krijgen. Flexwoningen moeten minstens vijftien jaar blijven staan. De vraag is wat er gebeurt als een huurder een tijdelijke woning krijgt op het moment dat deze bijvoorbeeld al 7 jaar staat. De huurder kan daar dan nog maar een paar jaar te wonen.

De FAH is verheugd dat in het verslagjaar door de Tweede en Eerste Kamer de wet vaste huurcontracten is aangenomen. Deze wet regelt dat tijdelijke huurcontracten worden afgeschaft. Dit zorgt voor meer zekerheid voor huurders. Sinds 2015 waren tijdelijk huurcontracten toegestaan. Vaste contracten worden nu weer de norm.

Voor specifieke doelgroepen – zoals studenten en urgent woningzoekenden – kan een tijdelijk contract wel uitkomst bieden. Deze uitzonderingen staan in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) die vandaag naar beide Kamers wordt gestuurd. Zowel de wet als de AMvB worden naar verwachting op 1 juli 2024 van kracht.

### **Lang Leven Thuis Flats**

De overleggen gaan over het omvormen van bestaande complexen naar Lang Leven Thuis flats. Met dit onderwerp doen verschillende corporaties ervaringen op en worden de bewoners in de ontwikkelingen meegenomen. Er zijn afspraken gemaakt tussen corporaties en zorgpartijen, over het leveren van zorg in deze flats, in combinatie met welzijnsorganisaties voor het verzorgen van sociaal-culturele invulling. Het idee is dat zorg aan huis geleverd wordt als dat nodig is, zodat mensen niet hoeven te verhuizen. Groot vraagteken is hoe de woningverdeling vorm gaat krijgen. Voor de zorg is een goede mix van wel en geen zorgvragende mensen nodig. Als de toewijzing via WoningNet gaat, hoe wordt dan de hoeveelheid zorg die mensen nodig hebben geregeld.

### **Werkgroep Kaderafspraken.**

De evaluatie van de huidige kaderafspraken is in het verslagjaar is van start gegaan. In verschillende werkgroepen worden over specifieke onderdelen vanaf de zomer plenaire

bijeenkomsten voorbereid. In de themawerkgroepen zijn alle drie de partijen vertegenwoordigd. Er is gesproken over het verkorte proces en de duurzaamheidstrajecten. Afsproken is dat er een versneld traject komt over deze processen met een eerste bijeenkomst in augustus, een tweede in oktober en een derde begin december. Het proces zal strategisch worden begeleid door Anatal Perlin. Bij de kaderafspraken wordt de FAH ondersteund door een adviseur van !WOON.

In mei is HBO Argus er achter gekomen dat de corporaties met twee peildata blijken te werken, een na de eerste bewonersbijeenkomst voor tijdelijke contracten en een tweede voor de SV-urgentie. In de kaderafspraken staat echter één peildatum. De FAH neemt hierover contact op met de gemeente.

### **Stad van Intussen**

Gemeente, AFWC en de FAH hebben gekeken naar mogelijkheden voor tijdelijke woningen op plaatsen waar nog wat ruimte is. Tijdelijke woningen kunnen sneller gebouwd worden dan permanente woningen. Pas nadat de locaties van de flexwoningen vastgesteld zijn, wordt besproken aan welke doelgroepen de woningen toegekend zullen worden. De FAH vindt dat er maar één doelgroep is, namelijk de huurders. Mogelijk een optie voor bepaalde specifieke doelgroepen.

In 2023 waren er twee overleggen. De ambities waren zeer hoog, maar uiteindelijk zijn vrijwel alle opties voor tijdelijke woningen afgefallen. Tijdens het overleg in mei bleek dat zowel gemeente als corporaties aangewezen tijdelijke locaties nu weer willen gebruiken voor permanente woningen. Eigenlijk is alleen nog de Wildemanbuurt over.

### **Kwaliteitsoverleg**

Er zijn kwaliteitskaarten van sociale huurwoningen gemaakt om de verduurzamingsopgave in beeld te krijgen. Duidelijk werd dat er een uitzondering gemaakt wordt voor de sociale woningen in de gemengde complexen/vve's.

De FAH heeft aangegeven dat in het belang van de huurders ook deze woningen opgenomen moeten worden in de kwaliteitskaarten.

### **!WOON**

Met medewerkers hebben we overlegd over de terugkeergarantie in de buurt (bij sloop en renovatie). De FAH is – naar wens van de huurders – voorstander van terugkeren naar de nieuwbouw in renovatieprojecten.

### **Lerend ouderen netwerk**

De FAH heeft in het kader van dit onderwerp overleg gehad met huurders, gemeente en corporaties.

### **Overleg rolstoelwoningen**

In het verslagjaar heeft de FAH overlegd met gemeente en AFWC over rolstoelwoningen. Het ging daarbij om het wijzigen van de voorrang voor gezinnen op 3 kamer rolstoelwoningen en de beschrijving van de termen acuut en dringend.

### **Huurders Netwerk Amsterdam (HNA)**

De FAH volgt de ontwikkelingen bij het HNA. In het verslagjaar zijn meerdere gesprekken gevoerd met het bestuur over onder andere de prestatieafspraken. Het bleek dat er veel overeenkomsten zijn tussen beide partijen. De FAH vindt het belangrijk om de visie van alle groepen in de stad mee te nemen.

### **Actiegroep Niet te koop**

In het verslagjaar hebben gesprekken plaatsgevonden met de actiegroep Niet te Koop en Huurdersbelang Zuid en Huurdersvereniging Centrum over de verkoop van sociale huurwoningen in de stad.

### **Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS)**

Er is regelmatig contact met de Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS) over samenwerking met andere organisaties, speerpunten en het versterken van elkaars organisatie. De FAH heeft begrip voor de benarde positie waarin de vrijesectorhuurders zich bevinden. De FAH blijft een constructief overleg voeren met de FHCS. Veel van de standpunten en plannen van de FHCS zijn zaken die op landelijk niveau geregeld zouden moeten worden.

### **Red Amsterdam Noord**

In het verslagjaar heeft de FAH verschillende gesprekken gevoerd met Red Amsterdam Noord. Zij hebben verteld over hun werkzaamheden en publicatie en hebben goed contact met de politiek en corporaties. Het RAN wil specifieke prestatieafspraken voor Noord. De prestatieafspraken worden voor de hele stad gemaakt en niet toegespitst op delen van de stad. Verder was er inhoudelijk veel overeenstemming.

### **Cliëntenbelang werkgroep Wonen**

In 2023 is de FAH aanwezig geweest bij meerdere bijeenkomsten van de werkgroep van Wonen van Cliëntenbelang. Er zijn meerdere onderwerpen besproken en alle informatie neemt de FAH mee in de diverse overleggen en bij het maken van de prestatieafspraken.

### **Woonbond**

Bij de Woonbond volgen de bestuursleden regionale en provinciale bijeenkomsten en colleges over diverse onderwerpen. Met medewerkers van de Woonbond zijn gesprekken gevoerd over nationale en provinciale prestatieafspraken en directe participatie van huurders bij het maken van deze prestatieafspraken.

### **ASVA**

In het overleg met de ASVA bleek dat er veel overeenkomsten waren, wat ook blijkt uit reactie van onder andere Duwoners en ASVA op AAV.

### **Organisatie FAH**

Aangesloten huurderskoepels per 1-1-2023:

Huurders Ymere Amsterdam (HYA), huurderskoepel Ymere

Huurgenoot, huurderskoepel Stadgenoot

Huurders Belangenvereniging de Alliantie Amsterdam (HBVA Amsterdam), huurderskoepel de Alliantie

HBO Argus, huurderskoepel Eigen Haard

Bewonersraad Rochdale, huurderskoepel Rochdale

Amsterdamse Huurders Woonzorg (AHW), huurderskoepel Woonzorg

Duwoners, huurderskoepel Duwo

### **Bestuur**

Het bestuur komt eens in de drie weken bij elkaar. Het bestond op 1 januari 2023 uit:

- Peter Weppner (HYA), voorzitter

- Nelleke Lindhout (HBO Argus), secretaris
- Cees Fenenga (HYA), penningmeester

Zij vormen het dagelijks bestuur.

- Levina Schüller – de Lange (HBVA Amsterdam)
- Eliane Schoonman (HBO Argus)
- Audrey Deekman (Bewonersraad Rochdale)
- Jennifer Ramsaroep (Bewonersraad Rochdale)
- Chris Vonk (Huurgenoot)
- Henk van Veen (Huurgenoot)
- Rob Mulder (Amsterdamse Huurders Woonzorg)
- Albert Prins (Amsterdamse Huurders Woonzorg)

Op de bestuursvergadering van 9 februari 2023 is Duwoners toegetreden tot de FAH. Dimitry Grootenboer is vanaf genoemde datum bestuurslid van de FAH, daarvoor was hij een periode aspirant bestuurslid.

Peter Weppner is op 13 april herbenoemd als bestuurslid, nadat hij opnieuw was voorgedragen door HYA.

HBVA Amsterdam heeft Levina Schüller – de Lange voor herbenoeming als FAH-bestuurslid voorgedragen. Het FAH-bestuur heeft daar op 25 mei mee ingestemd.

In de bestuursvergadering van 7 juni 2023 is Scarlett Enneking van HBVA Amsterdam, aspirant bestuurslid. Scarlett Enneking is op 30 november 2023 benoemd als bestuurslid.

Nadat Eliane Schoonman was teruggetreden uit het bestuur van HBO Argus heeft zij per 15 juni het FAH-bestuur verlaten.

Audrey Deekman is op 15 juni teruggetreden als bestuurslid van de FAH.

Vanaf de bestuursvergadering van 30 november 2023 is Gineke Ranzijn (HBO Argus), aspirant bestuurslid van de FAH.

### **Medewerkers en adviseurs**

Denise Grobben, administratief ondersteuner

Kevin van Beek, adviseur werkgroep Kaderafspraken

Frank Ratelband, onafhankelijk voorzitter van de bestuursvergaderingen

Sven Ringelberg, adviseur duurzaamheid

Wisso Wissing, beleidsadviseur

### **Werkplan 2024**

In de bestuursvergadering van 14 september is het werkplan 2024 vastgesteld.

### **Financiën**

Amsterdam, ... maart 2024

**Afkortingen in jaarverslag 2023:**

FAH	Federatie Amsterdamse Huurderskoepels
AFWC	Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
AAV	Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting
BO	Bestuurlijk overleg
DO	Directieoverleg
BOB	Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang/ = sociale huur
niet-DAEB	vrijesectorhuur/ sociale huur op de nominatie voor liberalisering
IAH	Inkomensafhankelijke huurverhoging
NPA	Nationale Prestatieafspraken
vve's	Verenigingen van Eigenaars

8 rode gebieden zijn:

Centrum-Oost en Centrum-West, Oud-Zuid, Buitenveldert/ Zuidas, Weesp, De Aker/Nieuw-Sloten, Oud-West/De Baarsjes, IJburg/Zeeburgereiland

9 gebieden: (bovenstaande gebieden en Pijp/Rivierenbuurt